

ОТЧЁТ №300715/01-01-ИК

об оценке рыночной стоимости залогового и не залогового имущества принадлежащего ООО фирме «Юнона», в составе объектов недвижимого имущества, объектов движимого имущества, а также ценных бумаг, в виде обыкновенных и привилегированных акций ПАО «Сбербанк России»

Том 1 (в 2-х томах)

ЗАКАЗЧИК:

ООО фирма «Юнона» в лице арбитражного управляющего
Бондаря Виктора Васильевича

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «А-КОСТА»

ДАТА ОЦЕНКИ:

30 июля 2015 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:

29 октября 2015 года

подразделение:
ООО «А-КОСТА»

Центральный офис

350001, РФ, г. Краснодар,
ул. Адыгейская Набережная, 98
тел.:(861) 200 28 32, факс: (861) 200 28 31
e-mail: akosta@akosta.net, www.akosta.net

Арбитражному управляющему
ООО фирма «Юнона»
В.В. Бондарю

Сопроводительное письмо**Уважаемый Виктор Васильевич!**

ООО «А-КОСТА» сообщает, что согласно договору №300715/01 от 30 июля 2015 г., оценщиками ООО «А-КОСТА» была проведена оценка рыночной стоимости залогового и не залогового имущества принадлежащего ООО фирме «Юнона, в составе объектов недвижимого имущества, объектов движимого имущества, а также ценных бумаг, в виде обыкновенных и привилегированных акций ПАО «Сбербанк России» (более подробно смотри Главу 6).

Оценка объектов проведена по состоянию на 30 июля 2015 года и выполнена с учётом требований действующего законодательства.

Обращаем внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет, Отчет в 2-х томах, приведенный далее.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты предоставлены в Отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчёте об оценке, мы пришли к заключению, что:

- рыночная стоимость оцениваемого имущества находящегося в залоге в ПАО «Сбербанк России» (по договорам залога №1802/452/11223/и-1 от 14.12.2011 г.; №1802/452/11234/и-1 от 23.12.2011 г.; №1802/452/11191/з-1 от 31.10.2011 г.; №1802/452/11105/з-1 от 31.05.2011 г.; №1802/452/11191/з-2 от 31.10.2011 г.; №1802/452/11239/з-1 от 28.12.2011 г.), в составе объектов недвижимого и движимого имущества, а также ценных бумаг, по состоянию на дату оценки, без учета НДС¹, округленно составляет:

13 800 704,88 (RUB)

Тринадцать миллионов восемьсот тысяч семьсот четыре рубля 88 копеек.

В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	3 790 000,00	3 790 000,00

¹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №11 от 25.01.2013 г.

Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	1 269 000,00	1 075 423,73
Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	3 859 000,00	3 270 338,98
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (транспортные средства)		
Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 2717-230; цвет: зеленый; идентификационный №ХТК27170040064258; гос. номер: Р810СН123, год выпуска: 2004 г.	30 000,00	25 423,73
Автомобиль: ISUZU 279501; цвет: белый; идентификационный №ХУН27950190000055; гос. номер: С381АУ123, год выпуска: 2009 г.	392 000,00	332 203,39
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х96270500А0674995; гос. номер: А441АТ123, год выпуска: 2010 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070552415; гос. номер: Р227ОХ93, год выпуска: 2007 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон изотермический, Ford Cargo 2530; цвет: белый; идентификационный №Х9Н47532080000090; гос. номер: О065ТО93, год выпуска: 2008 г.	507 000,00	429 661,02
Автомобиль: легковой ВАЗ 21041-20; цвет: темно-синий; идентификационный №ХWK21041080047536; гос. номер: К854МТ93, год выпуска: 2007 г.	73 000,00	61 864,41
ЦЕННЫЕ БУМАГИ		
Обыкновенные акции №4 ОАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: Е00012100004, в количестве 65 000 шт.	4 693 000,00	4 693 000,00
Привилегированные акции №3 ОАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: Е00012100003, в количестве 1 480 шт.	75 332,00	75 332,00
Итого:	14 744 332,00	13 800 704,88

• рыночная стоимость оцениваемого имущества находящегося в залоге в ООО «Торговый дом «Агроторг», (по договору залога №110311/0264-7.10) в составе объекта недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки, без учета НДС², округленно составляет:

2 862 000,00 (RUB)

Два миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи рублей.

В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а	2 862 000,00	2 862 000,00

• рыночная стоимость не залогового оцениваемого имущества, в составе объектов недвижимого и движимого имущества, по состоянию на дату оценки, без учета НДС², округленно составляет:

6 463 016,91 (RUB)

Шесть миллионов четыреста шестьдесят три тысячи шестнадцать рублей 91 копейка.

² Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №11 от 25.01.2013 г.



В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	151 000,00	151 000,00
Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	518 000,00	438 983,05
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	264 000,00	264 000,00
Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	2 146 000,00	1 818 644,07
Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	15 000,00	12 711,86
Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	927 000,00	785 593,22
Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	928 000,00	786 440,68
Ворота металлические, S = 14,6 м ²	32 000,00	27 118,64
Водопровод, глубина закладки - 1 м, L = 70 м.	84 000,00	71 186,44
Бетонное ограждение, L = 204 м	591 000,00	500 847,46
Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	32 000,00	32 000,00
Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	248 000,00	210 169,49
1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65	303 000,00	256 779,66
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (транспортные средства)		
Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 27175-037; цвет: белый; идентификационный №ХWK27175080022266; двигатель №21067*9216067; гос. номер: Р661ОР93, год выпуска: 2008 г.	67 000,00	56 779,66
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070552531; гос. номер: Р226ОХ93, год выпуска: 2007 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050060094777; гос. номер: Н016ВЕ93, год выпуска: 2005 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: темно-синий; идентификационный №Х9627050090635910; гос. номер: А468УТ93, год выпуска: 2009 г.	98 000,00	83 050,85



Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070509592; гос. номер: У357ЕХ93, год выпуска: 2006 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050090636647; гос. номер: Т267РМ93, год выпуска: 2008 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х96270500А0675749; гос. номер: А443АТ123, год выпуска: 2010 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050060477511; гос. номер: Х188АТ93, год выпуска: 2006 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №ХТН27050040363491; гос. номер: № Т421ОХ23, год выпуска: 2004 г.	28 000,00	23 728,81
Прицеп: МАЗ 83781; цвет: серый; идентификационный №У3М837810Х0001997; гос. номер: ЕН1441 123, год выпуска: 1999 г.	110 000,00	93 220,34
Прицеп: МАЗ 8926-02; цвет: белый (серый); идентификационный №У3М892600У0000413; гос. номер: КО4366 23, год выпуска: 2000 г.	73 000,00	61 864,41
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (товарно-материальные ценности)		
Стеллаж (3 полки), в количестве 28 шт.	28 000,00	23 728,81
Стеллаж (7 полок), в количестве 5 шт.	9 500,00	8 050,85
Стеллаж (5 полок), в количестве 4 шт.	5 600,00	4 745,76
Стол, в количестве 42 шт.	16 800,00	14 237,29
Шкаф, в количестве 9 шт.	16 200,00	13 728,81
Шифоньер, в количестве 4 шт.	5 600,00	4 745,76
Полки, в количестве 18 шт.	7 200,00	6 101,69
Тачка, в количестве 2 шт.	1 000,00	847,46
Стеллаж-верстак, в количестве 1 шт.	2 000,00	1 694,92
Стул, в количестве 12 шт.	3 600,00	3 050,85
Кресло, в количестве 1 шт.	600,00	508,47
Телефон, в количестве 20 шт.	4 000,00	3 389,83
Сейф SUFEGUARO, в количестве 1 шт.	5 200,00	4 406,78
Счетная машинка, в количестве 3 шт.	900,00	762,71
Сейф, в количестве 2 шт.	5 000,00	4 237,29
Системный блок, в количестве 16 шт.	14 400,00	12 203,39
Монитор, в количестве 14 шт.	29 400,00	24 915,25
Клавиатура, в количестве 17 шт.	1 700,00	1 440,68
Кассовый аппарат, в количестве 2 шт.	11 200,00	9 491,53
Стол угловой, в количестве 1 шт.	1 200,00	1 016,95
Тумба, в количестве 6 шт.	6 000,00	5 084,75
Этажерка, в количестве 1 шт.	500,00	423,73
Принтер HP струйный, в количестве 1 шт.	1 000,00	847,46
Принтер KM 1635, в количестве 1 шт.	2 600,00	2 203,39
Принтер Ecosys FS 1028 MFP, в количестве 1 шт.	2 600,00	2 203,39
Принтер HP Laser Jet 4250, в количестве 1 шт.	2 600,00	2 203,39
Холодильник "Смоленск", в количестве 2 шт.	8 000,00	6 779,66
Стол обеденный, в количестве 1 шт.	700,00	593,22
Вешалка для одежды, в количестве 1 шт.	1 000,00	847,46
Зеркало, в количестве 1 шт.	500,00	423,73
Сплит система "MYSTERY", в количестве 1 шт.	4 800,00	4 067,80
Стол-стеллаж, в количестве 2 шт.	3 200,00	2 711,86
Холодильник "Стенол", в количестве 1 шт.	5 900,00	5 000,00
Шкаф аптечный, в количестве 3 шт.	15 900,00	13 474,58
Шкаф для одежды, в количестве 1 шт.	1 400,00	1 186,44
Шкаф пожарный, в количестве 1 шт.	1 400,00	1 186,44
Огнетушитель, в количестве 2 шт.	400,00	338,98
Удлинитель, в количестве 1 шт.	100,00	84,75
Сплит система "POLAR", в количестве 1 шт.	3 300,00	2 796,61
Стремянка, в количестве 1 шт.	1 300,00	1 101,69
Стеллаж 4-х ярусный, в количестве 35 шт.	35 000,00	29 661,02
Стеллаж 5-ти ярусный, в количестве 13 шт.	18 200,00	15 423,73
Шкаф холодильный "POLAR", в количестве 1 шт.	15 000,00	12 711,86
Сплит система "LG", в количестве 1 шт.	2 900,00	2 457,63
Видеокамера, в количестве 4 шт.	4 000,00	3 389,83
Стеллаж 2-х ярусный, в количестве 9 шт.	9 000,00	7 627,12
Металлическая подставка, в количестве 1 шт.	1 200,00	1 016,95
Пожарный рукав, в количестве 2 шт.	1 600,00	1 355,93



Сплит система "SAMSUNG", в количестве 2 шт.	5 000,00	4 237,29
Холодильник "ОРСК", в количестве 1 шт.	5 900,00	5 000,00
Холодильник "АТЛАНТ", в количестве 1 шт.	5 900,00	5 000,00
Стеллаж самодельный, в количестве 1 шт.	1 000,00	847,46
Микроволновая печь, в количестве 1 шт.	1 300,00	1 101,69
Стол-тумба, в количестве 1 шт.	1 100,00	932,20
Табурет, в количестве 3 шт.	600,00	508,47
Блок бесперебойного питания, в количестве 1 шт.	900,00	762,71
Мини АТС, в количестве 1 шт.	2 800,00	2 372,88
Сервер, в количестве 1 шт.	12 000,00	10 169,49
Сигнализатор СТГ-1, в количестве 1 шт.	7 600,00	6 440,68
Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.	384 800,00	326 101,69
Котел отопительный (газовый), в количестве 2 шт.	14 800,00	12 542,37
Итого:	7 545 900,00	6 463 016,91

Просим обратить Ваше внимание, что итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, носит рекомендательный характер.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах Отчёта об оценке.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведённым в Отчёте, обращайтесь, пожалуйста, непосредственно в ООО «А-КОСТА», по адресу: г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, 98.

Благодарим Вас за оказанное доверие и возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Заместитель генерального
директора ООО «А-КОСТА»
(По доверенности б/н от 27.01.2015 г.)

Р. Г. Кисличкин

Группа компаний «А-КОСТА» создана в 2000 году.

На сегодняшний день «А-КОСТА» это многопрофильный холдинг, который объединяет группу компаний общим информационным и техническим ресурсом. Основными направлениями деятельности группы являются:

- **Оценочная деятельность**
- **Судебная экспертиза**
- **Финансовый анализ**
- **Инвестиционный консалтинг**
- **Бизнес - планы**
- **Инвентаризация предприятий**
- **Торги**
- **Арбитражное управление**
- **Юридические услуги**
- **Кадастровые работы**
- **Маркетинговые исследования**

В группе работает более 80 человек: экономисты, бухгалтера, аудиторы, оценщики, строители, инженеры, судебные эксперты, юристы, маркетологи, финансовые аналитики, специалисты по антикризисному управлению, кадастровые инженеры.

За годы работы нашими клиентами стали более 1000 коммерческих организаций, более 300 физических лиц и более 100 государственных учреждений.

Мы имеем опыт работы в 16 регионах России.

Офис компании:

- 350001, РФ, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, 98

ОЦЕНОЧНОЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕ – осуществляет профессиональную деятельность в области оценки всех видов активов

Ответственность оценочного подразделения застрахована на сумму более 180 млн. рублей

Двум оценщикам присвоена квалификация Эксперт-оценщик

Наши специалисты входят в состав Экспертных советов:

- Ассоциация СРО РАО

Оценщики (6 сотрудников) являются членами «СРО»

- Ассоциация СРО РАО

ОПЫТ В ОЦЕНКЕ:

- Зданий, сооружений (недвижимости)
- Земельных участков различного назначения
- Имущественных комплексов
- Транспортных средств и спецтехники
- Машин и оборудования
- Морских, речных и воздушных судов
- Экспертиза отчетов об оценке
- Предприятия (бизнеса)
- Пакетов акций и долей в уставном капитале
- Ценных бумаг
- Долгов (дебиторской задолженности)
- Нематериальных активов
- Работ, услуг
- Ущерба, упущенной выгоды

2 сотрудника имеют квалификацию «Негосударственный судебный эксперт»

Виды судебной экспертизы, проводимые экспертами ООО «А-КОСТА»

- Экспертиза транспортных средств
- Оценка имущества, бизнеса
- Оценка ущерба при пожарах, заливах и пр.
- Оценка объема, качества и стоимости работ
- Раздел (выдел) доли имущества
- Оценка транспортных средств
- Оценка ущерба при ДТП
- Установление границ земельных участков
- Исследование записей бухгалтерского учета
- Выявление признаков преднамеренного или фиктивного банкротства

Крупные клиенты:

- Российский фонд федерального имущества (РФФИ)
- Администрация Краснодарского края
- Следственный комитет при прокуратуре РФ по Краснодарскому краю
- Майкопский городской суд
- Администрация г. Краснодара
- Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям
- Администрация МО г. Анапа
- Администрация МО г. Армавир
- Администрация МО Гулькевичский район
- Администрация МО Тахтамукайский район Р. Адыгея
- Департамент имущественных отношений Краснодарского края
- РЭК Департамент цен и тарифов Краснодарского края
- Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю
- ГУ Минюстиции РФ ССП
- Главное управление Центрального Банка РФ по Краснодарскому краю
- ДОО «Краснодаргазстрой» ОАО «ГАЗПРОМ»
- ООО «ТЮМЕНЬТРАНСГАЗ»
- ООО «КАТРАН-К» проект «Голубой поток»
- ОАО «Черномортранснефть»
- ОАО «Независимая энергосбытовая компания Краснодарского края»
- ОАО «РОСПЕЧАТЬ»
- ОАО «Международный аэропорт Сочи»
- ООО «ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго»
- ГУ КК «Краснодаравтодор»
- ОАО «Южная телекоммуникационная компания» (ОАО «ЮТК»)
- Межгосударственный банк

Аккредитации:

- ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю с 2006 года
- ОАО «Национальный банк развития бизнеса» с 2006 года
- Сбербанк России с 2007 года
- ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (г. Москва) с 2007 года
- ОАО «Кубанское ипотечное агентство» с 2007 года
- ОАО «Российский Сельскохозяйственный банк» с 2008 года
- ОАО «ЛУКОЙЛ» (г. Москва) с 2009 года
- ЗАО «Банк Интеза» с 2009 года
- «РОСЭНЕРГОБАНК» (ЗАО) с 2010 года
- СРО Арбитражных управляющих: НП «ПАУ ЦФО»; НП «СМАУ»; НП «МСОПАУ»; НП МСРО «СОДЕЙСТВИЕ»; НП СРО «СЕМТЭК»; НП «КМСОАУ «Единство», НП СОАУ «Меркурий»

Победитель наиболее крупных конкурсов, аукционов и тендеров:

- ГУ Федеральная служба судебных приставов по Краснодарскому краю 2004-2005гг.
- ТУ ФЛУГИ по Краснодарскому краю 2005 г.
- ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю 2006-2011 гг.
- Администрация МО г. Краснодар 2006-2008гг.
- Департамент имущественных отношений Краснодарского края 2006-2008гг.
- Российский фонд федерального имущества 2006-2008гг.
- Администрация МО г. Армавир 2010г.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	15
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	20
ГЛАВА 4. УСЛОВИЯ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	21
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
ГЛАВА 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
ГЛАВА 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	73
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	78
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	122
9.1. Определение понятий, используемая терминология.....	122
9.2. Процесс и процедура оценки.....	123
ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	124
10.1 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.....	124
10.1.1 Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.....	124
10.1.2 Оценка рыночной стоимости затратным подходом.....	182
10.1.3 Оценка рыночной стоимости доходным подходом.....	193
10.1.4 Согласование результатов оценки недвижимого имущества.....	194
10.2 Определение рыночной стоимости движимого имущества.....	198
10.2.1 Оценка рыночной стоимости затратным подходом.....	198
10.2.2 Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.....	211
10.2.3 Оценка рыночной стоимости доходным подходом.....	230
10.2.4 Согласование результатов оценки движимого имущества.....	230
10.3 Определение рыночной стоимости ценных бумаг.....	233
10.3.1 Оценка рыночной стоимости затратным подходом.....	233
10.3.2 Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.....	234
10.3.3 Оценка рыночной стоимости доходным подходом.....	235
10.3.4 Согласование результатов оценки ценных бумаг.....	236
ГЛАВА 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	237
ГЛАВА 13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	241
ГЛАВА 14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	242
ГЛАВА 15. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗАКАЗЧИКОМ.....	243
Приложение 1. Информация об исполнителе.....	245

Глава 1. Основные факты и выводы.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.

<p>Состав объекта оценки и адрес его местоположения</p>	<p><u>Недвижимое имущество:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2; • Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2; • Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48; • Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48; • Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48; • Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51; • Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51; • Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51; • Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51; • Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение:
--	---

нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51;

- Ворота металлические, S = 14,6 м²;
- Водопровод, глубина закладки - 1 м, L = 70 м;
- Бетонное ограждение, L = 204 м;
- Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а;
- Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68;
- Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68;
- 1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65.

Движимое имущество (транспортные средства), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51:

- Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 27175-037; цвет: белый; идентификационный №XWK27175080022266; двигатель №21067*9216067; гос. номер: P661OP93, год выпуска: 2008 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 2717-230; цвет: зеленый; идентификационный №ХТК27170040064258; гос. номер: P810CH123, год выпуска: 2004 г.;
- Автомобиль: ISUZU 279501; цвет: белый; идентификационный №XUH27950190000055; гос. номер: C381AY123, год выпуска: 2009 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X96270500A0674995; гос. номер: A441AT123, год выпуска: 2010 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070552415; гос. номер: P227OX93, год выпуска: 2007 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050060094777; гос. номер: H016BE93, год выпуска: 2005 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: темно-синий; идентификационный №X9627050090635910; гос. номер: A468UT93, год выпуска: 2009 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый;

идентификационный №X9627050070509592; гос. номер: У357ЕХ93, год выпуска: 2006 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050090636647; гос. номер: Т267РМ93, год выпуска: 2008 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X96270500А0675749; гос. номер: А443АТ123, год выпуска: 2010 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050060477511; гос. номер: Х188АТ93, год выпуска: 2006 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №ХТН27050040363491; гос. номер: № Т421ОХ23, год выпуска: 2004 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070552531; гос. номер: Р226ОХ93, год выпуска: 2007 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон изотермический, Ford Cargo 2530; цвет: белый; идентификационный №X9Н47532080000090; гос. номер: О065ТО93, год выпуска: 2008 г.;

• Автомобиль: легковой ВАЗ 21041-20; цвет: темно-синий; идентификационный №ХWK21041080047536; гос. номер: К854МТ93, год выпуска: 2007 г.;

• Прицеп: МАЗ 83781; цвет: серый; идентификационный №УЗМ837810Х0001997; гос. номер: ЕН1441 123, год выпуска: 1999 г.;

• Прицеп: МАЗ 8926-02; цвет: белый (серый); идентификационный №УЗМ892600У0000413; гос. номер: КО4366 23, год выпуска: 2000 г.

Движимое имущество (товарно-материальные ценности) расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51:

- Стеллаж (3 полки), в количестве 28 шт.;
- Стеллаж (7 полок), в количестве 5 шт.;
- Стеллаж (5 полок), в количестве 4 шт.;
- Стол, в количестве 42 шт.;
- Шкаф, в количестве 9 шт.;
- Шифоньер, в количестве 4 шт.;
- Полки, в количестве 18 шт.;
- Тачка, в количестве 2 шт.;
- Стеллаж-верстак, в количестве 1 шт.;
- Стул, в количестве 12 шт.;
- Кресло, в количестве 1 шт.;
- Телефон, в количестве 20 шт.;
- Сейф SUFEGUARO, в количестве 1 шт.;
- Счетная машинка, в количестве 3 шт.;
- Сейф, в количестве 2 шт.;
- Системный блок, в количестве 16 шт.;
- Монитор, в количестве 14 шт.;
- Клавиатура, в количестве 17 шт.;
- Кассовый аппарат, в количестве 2 шт.;
- Стол угловой, в количестве 1 шт.;
- Тумба, в количестве 6 шт.;
- Этажерка, в количестве 1 шт.;

	<ul style="list-style-type: none"> • Принтер HP струйный, в количестве 1 шт.; • Принтер KM 1635, в количестве 1 шт.; • Принтер Ecosys FS 1028 MFP, в количестве 1 шт.; • Принтер HP Laser Jet 4250, в количестве 1 шт.; • Холодильник "Смоленск", в количестве 2 шт.; • Стол обеденный, в количестве 1 шт.; • Вешалка для одежды, в количестве 1 шт.; • Зеркало, в количестве 1 шт.; • Сплит система "MYSTERY", в количестве 1 шт.; • Стол-стеллаж, в количестве 2 шт.; • Холодильник "Стенол", в количестве 1 шт.; • Шкаф аптечный, в количестве 3 шт.; • Шкаф для одежды, в количестве 1 шт.; • Шкаф пожарный, в количестве 1 шт.; • Огнетушитель, в количестве 2 шт.; • Удлинитель, в количестве 1 шт.; • Сплит система "POLAR", в количестве 1 шт.; • Стремянка, в количестве 1 шт.; • Стеллаж 4-х ярусный, в количестве 35 шт.; • Стеллаж 5-ти ярусный, в количестве 13 шт.; • Шкаф холодильный "POLAR", в количестве 1 шт.; • Сплит система "LG", в количестве 1 шт.; • Видеокамера, в количестве 4 шт.; • Стеллаж 2-х ярусный, в количестве 9 шт.; • Металлическая подставка, в количестве 1 шт.; • Пожарный рукав, в количестве 2 шт.; • Сплит система "SAMSUNG", в количестве 2 шт.; • Холодильник "ОРСК", в количестве 1 шт.; • Холодильник "АТЛАНТ", в количестве 1 шт.; • Стеллаж самодельный, в количестве 1 шт.; • Микроволновая печь, в количестве 1 шт.; • Стол-тумба, в количестве 1 шт.; • Табурет, в количестве 3 шт.; • Блок бесперебойного питания, в количестве 1 шт.; • Мини АТС, в количестве 1 шт.; • Сервер, в количестве 1 шт.; • Сигнализатор СТГ-1, в количестве 1 шт.; • Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.; • Котел отопительный (газовый), в количестве 2 шт. <p>Ценные бумаги:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обыкновенные акции №4 ОАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: E00012100004, в количестве 65 000 шт.; • Привилегированные акции №3 ОАО "Сбербанк России, Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: E00012100003, в количестве 1 480 шт. <p>(более подробно смотри Главу 6)</p>
<p>Вид права на объект оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, площадью: 494,3 кв. м. расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 – в общей долевой собственности (501/4943 доли);

	<ul style="list-style-type: none"> Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, площадью: 135 кв. м. расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68 – в долгосрочной аренде (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.); Остальное имущество – в собственности.
Субъект права	Правообладателем оцениваемого имущества является ООО фирма «Юнона»
Балансовая стоимость	27 774 856,50 рублей (первоначальная стоимость); 54 995 897,01 рублей (остаточная стоимость).

Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости недвижимого имущества.

Таблица 2.

Подходы к оценке	Результаты оценки
Затратный подход	9 393 839,00 руб.*
Сравнительный подход	16 840 320,64 руб.**
Доходный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.1.3 настоящего отчета)
Итоговая величина	18 019 000,00 руб.

*стоимость таких объектов как: ворота металлические, водопровод, бетонное ограждение, была рассчитана, только в рамках затратного подхода. Обоснование о не применении сравнительного и доходного подходов приведено в соответствующих разделах отчета.

**стоимость таких объектов, как: земельные участки, помещение №5 и №6; кирпичное здание топочной, литер "Ф"; нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1; 1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221 была рассчитана, только в рамках сравнительного подхода. Обоснование о не применении затратного и доходного подходов приведено в соответствующих разделах отчета.

Результаты оценки движимого имущества (транспортных средств), полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости движимого имущества.

Таблица 3.

Подходы к оценке	Результаты оценки
Затратный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.2.1 настоящего отчета)
Сравнительный подход	1 602 000,00 руб.
Доходный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.2.3 настоящего отчета)
Итоговая величина	1 602 000,00 руб.

Результаты оценки движимого имущества (товарно-материальных ценностей), полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости движимого имущества.

Таблица 4.

Подходы к оценке	Результаты оценки
Затратный подход	762 900,00 руб.
Сравнительный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.2.2 настоящего отчета)
Доходный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.2.3 настоящего отчета)
Итоговая величина	762 900,00 руб.

Результаты оценки ценных бумаг, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости ценных бумаг.

Таблица 5.

Подходы к оценке	Результаты оценки
Затратный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.3.1 настоящего отчета)
Сравнительный подход	4 768 332,00 руб.
Доходный подход	Не применялся (мотивированный отказ в разделе 10.3.3 настоящего отчета)
Итоговая величина	4 768 332,00 руб.

Глава 2. Задание на оценку.

Таблица 6.

<p>Состав объекта оценки и адрес его местоположения</p>	<p>Недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2; • Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2; • Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48; • Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48; • Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48; • Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51; • Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51; • Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. Адрес
---	---

(местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51;

- Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51;

- Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51;

- Ворота металлические, S = 14,6 м²;

- Водопровод, глубина закладки - 1 м, L = 70 м;

- Бетонное ограждение, L = 204 м;

- Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а;

- Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68;

- Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68;

- 1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65.

Движимое имущество (транспортные средства), расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51:

- Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 27175-037; цвет: белый; идентификационный №XWK27175080022266; двигатель №21067*9216067; гос. номер: P661OP93, год выпуска: 2008 г.;

- Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 2717-230; цвет: зеленый; идентификационный №ХТК27170040064258; гос. номер: P810CH123, год выпуска: 2004 г.;

- Автомобиль: ISUZU 279501; цвет: белый; идентификационный №XUH27950190000055; гос. номер: С381AV123, год выпуска: 2009 г.;

- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X96270500A0674995; гос. номер: А441AT123, год выпуска: 2010 г.;

- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070552415; гос. номер:

P227OX93, год выпуска: 2007 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050060094777; гос. номер: H016BE93, год выпуска: 2005 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: темно-синий; идентификационный №X9627050090635910; гос. номер: A468UT93, год выпуска: 2009 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070509592; гос. номер: U357EX93, год выпуска: 2006 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050090636647; гос. номер: T267PM93, год выпуска: 2008 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X96270500A0675749; гос. номер: A443AT123, год выпуска: 2010 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050060477511; гос. номер: X188AT93, год выпуска: 2006 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №XTH27050040363491; гос. номер: № T421OX23, год выпуска: 2004 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070552531; гос. номер: P226OX93, год выпуска: 2007 г.;

• Автомобиль: грузовой фургон изотермический, Ford Cargo 2530; цвет: белый; идентификационный №X9H47532080000090; гос. номер: O065TO93, год выпуска: 2008 г.;

• Автомобиль: легковой ВАЗ 21041-20; цвет: темно-синий; идентификационный №XWK21041080047536; гос. номер: K854MT93, год выпуска: 2007 г.;

• Прицеп: МАЗ 83781; цвет: серый; идентификационный №Y3M837810X0001997; гос. номер: EN1441 123, год выпуска: 1999 г.;

• Прицеп: МАЗ 8926-02; цвет: белый (серый); идентификационный №Y3M892600Y0000413; гос. номер: KO4366 23, год выпуска: 2000 г.

Движимое имущество (товарно-материальные ценности) расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51:

• Стеллаж (3 полки), в количестве 28 шт.;

• Стеллаж (7 полок), в количестве 5 шт.;

• Стеллаж (5 полок), в количестве 4 шт.;

• Стол, в количестве 42 шт.;

• Шкаф, в количестве 9 шт.;

• Шифоньер, в количестве 4 шт.;

• Полки, в количестве 18 шт.;

• Тачка, в количестве 2 шт.;

• Стеллаж-верстак, в количестве 1 шт.;

• Стул, в количестве 12 шт.;

• Кресло, в количестве 1 шт.;

• Телефон, в количестве 20 шт.;

• Сейф SUFEGUARO, в количестве 1 шт.;

• Счетная машинка, в количестве 3 шт.;

- Сейф, в количестве 2 шт.;
 - Системный блок, в количестве 16 шт.;
 - Монитор, в количестве 14 шт.;
 - Клавиатура, в количестве 17 шт.;
 - Кассовый аппарат, в количестве 2 шт.;
 - Стол угловой, в количестве 1 шт.;
 - Тумба, в количестве 6 шт.;
 - Этажерка, в количестве 1 шт.;
 - Принтер HP струйный, в количестве 1 шт.;
 - Принтер KM 1635, в количестве 1 шт.;
 - Принтер Ecosys FS 1028 MFP, в количестве 1 шт.;
 - Принтер HP Laser Jet 4250, в количестве 1 шт.;
 - Холодильник "Смоленск", в количестве 2 шт.;
 - Стол обеденный, в количестве 1 шт.;
 - Вешалка для одежды, в количестве 1 шт.;
 - Зеркало, в количестве 1 шт.;
 - Сплит система "MYSTERY", в количестве 1 шт.;
 - Стол-стеллаж, в количестве 2 шт.;
 - Холодильник "Стенол", в количестве 1 шт.;
 - Шкаф аптечный, в количестве 3 шт.;
 - Шкаф для одежды, в количестве 1 шт.;
 - Шкаф пожарный, в количестве 1 шт.;
 - Огнетушитель, в количестве 2 шт.;
 - Удлинитель, в количестве 1 шт.;
 - Сплит система "POLAR", в количестве 1 шт.;
 - Стремянка, в количестве 1 шт.;
 - Стеллаж 4-х ярусный, в количестве 35 шт.;
 - Стеллаж 5-ти ярусный, в количестве 13 шт.;
 - Шкаф холодильный "POLAR", в количестве 1 шт.;
 - Сплит система "LG", в количестве 1 шт.;
 - Видеокамера, в количестве 4 шт.;
 - Стеллаж 2-х ярусный, в количестве 9 шт.;
 - Металлическая подставка, в количестве 1 шт.;
 - Пожарный рукав, в количестве 2 шт.;
 - Сплит система "SAMSUNG", в количестве 2 шт.;
 - Холодильник "ОРСК", в количестве 1 шт.;
 - Холодильник "АТЛАНТ", в количестве 1 шт.;
 - Стеллаж самодельный, в количестве 1 шт.;
 - Микроволновая печь, в количестве 1 шт.;
 - Стол-тумба, в количестве 1 шт.;
 - Табурет, в количестве 3 шт.;
 - Блок бесперебойного питания, в количестве 1 шт.;
 - Мини АТС, в количестве 1 шт.;
 - Сервер, в количестве 1 шт.;
 - Сигнализатор СТГ-1, в количестве 1 шт.;
 - Структурированная кабельная система ККС, в количестве 1 шт.;
 - Котел отопительный (газовый), в количестве 2 шт.
- Ценные бумаги:**
- Обыкновенные акции №4 ПАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: E00012100004, в количестве 65 000 шт.;
 - Привилегированные акции №3 ПАО "Сбербанк

	России, Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: E00012100003, в количестве 1 480 шт. (более подробно смотри Главу 6)
Ссылки на документы, содержащие характеристики объекта оценки	Перечень документов, по которым определены характеристики объектов оценки, приведен в Главе 15, копии данных документов содержаться в томе 2
Вид права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, площадью: 494,3 кв. м. расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 – в общей долевой собственности (501/4943 доли); • Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, площадью: 135 кв. м. расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68 – в долгосрочной аренде (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.); • Остальное имущество – в собственности.
Субъект права	Правообладателем оцениваемого имущества является ООО фирма «Юнона»
Основание для проведения оценки	Договор №300715/01 от 30 июля 2015 г.
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объектов оценки, без учета НДС
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы, для последующей реализации в рамках процедуры банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	30 июля 2015 г.
Период проведения оценки	с 30.07.2015 г. по 29.10.2015 г.
Дата составления отчета	29.10.2015 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения объектов недвижимости, земельных участков и осмотра имущества. Оценка активов производится без учета залоговых обременений.</p> <p>Данные, полученные от Заказчика, а также других источников, используемые оценщиками при подготовке Отчета об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источники информации.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.</p> <p>Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором находится стоимость недвижимого имущества, в настоящем отчете не определяются. (более подробно см. Главу 4).</p>
Существующие ограничения (обременения)	Часть оцениваемого имущества, (объекты движимого и недвижимого имущества, а также ценные бумаги) обременены залогом в ПАО «Сбербанк России» и ООО «Торговый дом Агроторг» (Более подробно смотри Главу 6)

Особые условия	Для целей оценки рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, а также ценных бумаг определяется, без учета каких-либо ограничений и обременений.
----------------	--

Глава 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица 7.

Информация о Заказчике	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью фирма «Юнона»
ОГРН	1022303187070
Дата присвоения	02 декабря 2002 года
Местоположение Заказчика	385012, Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Спортивная, 6
Информация об Исполнителе	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «А-КОСТА»
ОГРН	1022301213725
Дата присвоения	09 декабря 2002 г.
Местоположение Исполнителя	ООО «А-КОСТА» 350072, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, 98
Сведения об оценщике, который будет принимать участие в проведении оценки (Ф.И.О.)	Ганныч Андрей Александрович (Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 19.09.2012 г. №0248, Ассоциация СРО РАО).
Местонахождение Оценщика	На момент проведения оценки Оценщик находился в офисе ООО «А-КОСТА» по адресу г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, 98
Документы об образовании оценщика	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке, Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, серия ПП № 870142 от 25. 12. 2005 г. • Свидетельство НОУ Института экономики, права и гуманитарных специальностей, о повышении квалификации регистрационный номер 55/ПК от 04 февраля 2009 г. • Свидетельство НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента, о повышении квалификации регистрационный номер 12104 от 16 февраля 2012 г. Полная информация представлена в Главе 13 (документы подтверждающие квалификацию исполнителя приведены в Приложении №1).
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №3691R/776/00097/5 – на сумму 3 000 000 руб. срок действия с 07.03.2015 г. по 06.03.2016г. (Ганныч А.А.)
Наименование саморегулируемой организации оценщика, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации	Ассоциация СРО РАО, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности	Ганныч Андрей Александрович – 10 лет
Иные привлекаемые специалисты и организации	Не привлекались
Количество штатных оценщиков ООО «А-КОСТА», являющиеся членами СРО, чел.	6 чел.
Обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика	Убытки, причинённые Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования

	итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, подлежат возмещению в полном объеме за счет движимого имущества ООО «А-КОСТА» с которым оценщик, причинивший своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, заключил трудовой договор.
Дополнительное обеспечение обязанности оценщика	Профессиональная ответственность ООО «А-КОСТА» застрахована в Краснодарском филиале ООО «БИН Страхование» полис №5 06 0243 14 00001 901551 срок действия с 15.10.2014 г. по 14.10.2015 г. на 110 000 000 руб.

Глава 4. Условия допущения и ограничения.

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчёта.

Исходные данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на объект оценки. Право собственности считается достоверным.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путём изучения предоставленной Оценщику технической и финансовой документации.

В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

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

Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.

Возможные границы интервала, в котором находится стоимость недвижимого имущества, не указываются.

Для целей оценки рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества, а также ценных бумаг определяется, без учета каких-либо ограничений и обременений.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

Глава 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ. Перечень стандартов и закон использовавшихся при оценке рыночной стоимости, представлен ниже:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ в редакции Федеральных законов от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108 ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 г. N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ;

- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. №256;

- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. №255;

- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. №254;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 N 611;

- Стандарты и правила Ассоциации СРО РАО.

Применение стандартов и правил Ассоциации СРО РАО обусловлено тем, что Оценщик является членом данного профессионального объединения.

Глава 6. Описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является движимое и недвижимое имущество, а также ценные бумаги, в составе обыкновенных и привилегированных акций ПАО «Сбербанк России». Правообладателем оцениваемого имущества, согласно представленным документам, является ООО фирма «Юнона».

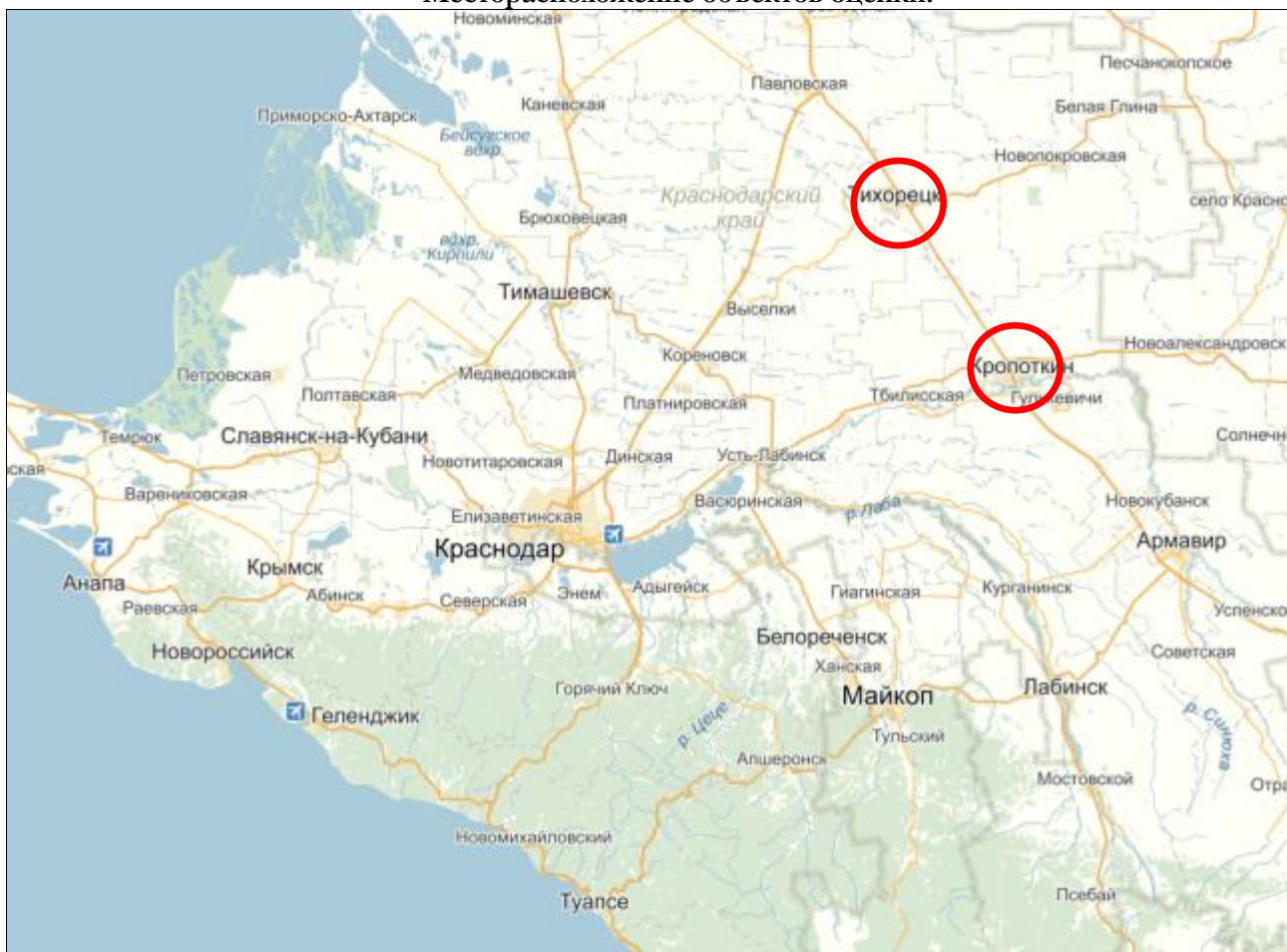
Информация, характеризующая количественно-качественные характеристики движимого и недвижимого имущества, а также ценных бумаг основана на предоставленных Заказчиком документов, перечень которых представлен в Главе 15, копии данных документов содержатся в томе 2.


Осмотр оцениваемого недвижимого и движимого имущества был произведен 20 июля 2015 г.

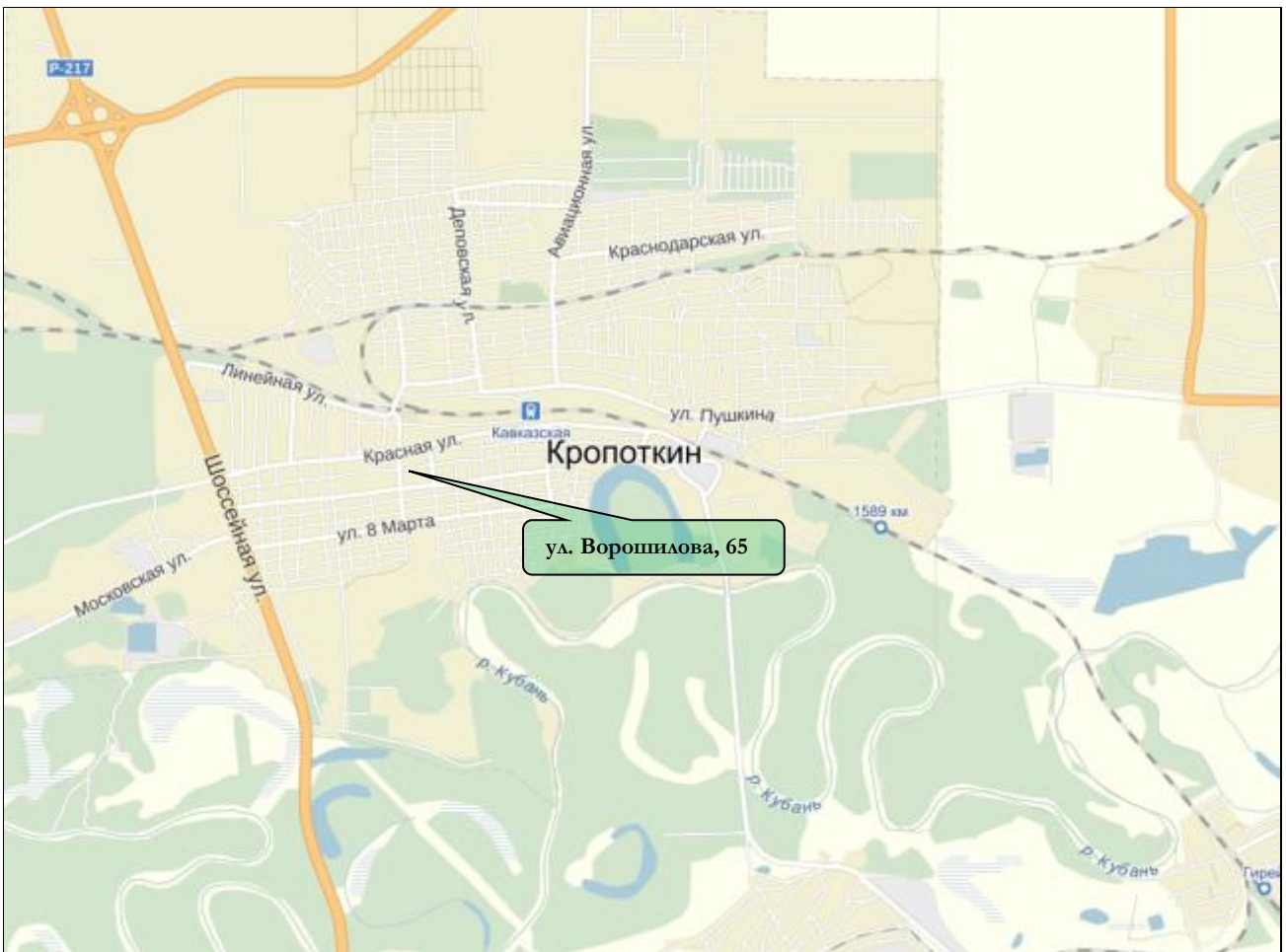
Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки без учета НДС, для последующей реализации в рамках процедуры банкротства.

Наглядное местоположение оцениваемого имущества представлено ниже на картах.

Месторасположение объектов оценки.



 - местоположение оцениваемого имущества



*Источник: <http://maps.yandex.ru>



Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2.

В состав объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2, входят следующие объекты:

- Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса.
- Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м.

Собственником вышеуказанного имущества является ООО фирма «Юнона», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АК №069377 от 08 ноября 2011 г. и свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АИ №711236 от 05 июля 2011 г.

Гаражные боксы представляют собой капитальное кирпичное здание, возведенное на участке, площадью 104,6 кв. м. К гаражным боксам подведено электричество, другие инженерные коммуникации отсутствуют. Ближайшим окружением данных объектов являются гаражи, а также сектор малоэтажной и средне этажной жилой застройки. Количественно-качественные характеристики указанных объектов недвижимости представлены ниже в таблицах.

Таблица 8. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 23:50:0101006:90, согласно, данных с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), документов, представленных в томе 2, а также визуального осмотра.

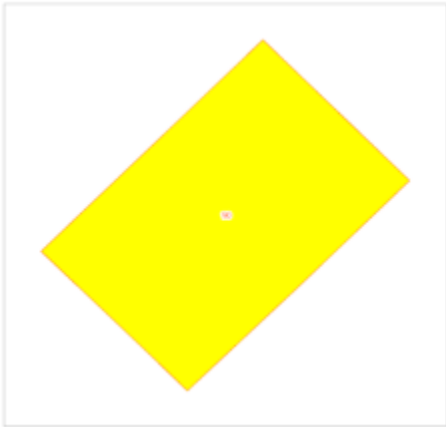
Наименование:	земельный участок
План земельного участка:	
Кадастровый номер:	23:50:0101006:90
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение:	для эксплуатации гаража на два гаражных бокса
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2
Площадь:	104,6 кв. м.
Кадастровая стоимость:	216 647,52 руб.
Дата внесения кадастровой стоимости:	01.01.2012 г.
Правообладатель:	ООО фирма «Юнона»
Вид права:	собственность
Правоустанавливающая документация:	свидетельство о государственной регистрации права, серии 23-АК №069377 от 08.11.2011 г.
Наличие инженерных сетей:	электроснабжение
Транспортная доступность:	средняя
Ближайшее окружение	гаражи, сектор средне этажной жилой застройки
Покрытие подъездных путей:	гравийное
Рельеф участка:	ровный
Затопляемость:	не выявлено
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Текущее состояние:	на участке возведены капитальные гаражные боксы, участок используется для их эксплуатации
Первоначальная балансовая стоимость:	185 305 руб.
Остаточная балансовая стоимость:	185 305 руб.

Таблица 9. Описание недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:50:0101006:90, по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского 99/2, согласно данных свидетельства о государственной регистрации права, технического паспорта и визуального осмотра.

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	Общая площадь по внутреннему обмеру, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³	Этажность	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перекрытия	Перегородки	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения аверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации	Прочие работы	Фактическое состояние	Текущее использование
Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м.	67 341,22	20 202,32	1999	I	104,2	86,1	3,4	354	1	бетонный ленточный	кирпичные, расшивка швов	железобетонные плиты перекрытия	кирпичные	мягкая кровля	бетонные	ворота металлические	отсутствуют	оштукатурено, побелено	Скрытая электропроводка	отмостки, смотровая яма	В результате осмотра конструктивных элементов было установлено, что здание в целом находится в хорошем состоянии, видимых повреждений нет. Внутренний осмотр не проводился, по причине ограниченного доступа.	Здание используется по назначению, в качестве гаражных боксов

Фотоматериал.

Фото №1



Фото №2



Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, расположенные на земельном участке с кадастровым №23:50:0101006:90, по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского 99/2

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48.

В состав объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48, входят следующие объекты:

- Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов.
- Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность.
- Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м.

Собственником вышеуказанного имущества является ООО фирма «Юнона», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АВ №111475 от 25 декабря 2006 г., свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АА №447525 от 22 декабря 2005 г. и свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АА №447526 от 22 декабря 2005 г.

Помещения №5 и №6, представляют собой часть капитального кирпичного здания, с пристроенной к нему топочной, которая является котельной для отопления всего здания. Капитальное здание возведено на земельном участке, площадью 494,3 кв. м. К указанному имуществу подключены такие коммуникациями, как электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение и канализация. Данные объекты недвижимого имущества расположены на территории центрального рынка г. Тихорецка, внутри. Территория рынка находится под круглосуточной охраной. Транспортная доступность и проходимость объектов достаточно высокая. Рядом с рынком расположены остановки общественного транспорта. Ближайшим окружением объектов являются объекты коммерческого назначения, рынок окружен сектором малоэтажной жилой застройки. Количественно-качественные характеристики вышеуказанных объектов недвижимости представлены ниже в таблицах.

Таблица 10. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 23:50:0102115:0070, согласно, данных с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), документов, представленных в томе 2, а также визуального осмотра.


Наименование:	земельный участок
План земельного участка:	<p>План земельного участка 23:50:0102115:70</p> 
Кадастровый номер:	23:50:0102115:0070
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение:	для эксплуатации комплекса торговых павильонов
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48
Площадь:	494,3 кв. м.
Кадастровая стоимость:	1 556 876,94 руб.
Дата внесения кадастровой стоимости:	01.01.2012 г.
Правообладатель:	ООО фирма «Юнона»
Вид права:	общая долевая собственность: 501/4943
Правоустанавливающая документация:	свидетельство о государственной регистрации права, серии 23-АВ №111475 от 25.12.2006 г.
Наличие инженерных сетей:	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Транспортная доступность:	высокая
Ближайшее окружение	территория центрального рынка, торговые павильоны, объекты коммерческого назначения, сектор малоэтажной застройки
Покрытие подъездных путей:	асфальтированное
Рельеф участка:	ровный
Затопляемость:	не выявлено
Существующие ограничения (обременения) права:	не зарегистрировано
Текущее состояние:	на участке возведено капитальное здание торговых павильонов с котельной, участок используется для их эксплуатации
Первоначальная балансовая стоимость:	14 497 руб.
Остаточная балансовая стоимость:	14 497 руб.

Таблица 11. Описание недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:50:0102115:0070, по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48, согласно данных свидетельства о государственной регистрации права, технического паспорта и визуального осмотра.

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	Общая площадь по внутреннему обмеру, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³	Этажность	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перекрытия	Перегородки	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации	Прочие работы	Фактическое состояние	Текущее использование
	н/а	н/а			нет данных	нет данных																
Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность.	н/а	н/а	нет данных	I	нет данных	31,6	нет данных	нет данных	1	бетонный ленточный	кирпичные, расшивка швов	железобетонные плиты перекрытия	кирпичные	рубероидная по плитам перекрытия	нет данных	деревянные с двойным стеклопакетом	входная металлическая, межкомнатные деревянные простые окрашенные	нет данных	Скрытая электропроводка, центральное водоснабжение и канализация, автономное газовое отопление от котла	отметки	<p>В результате осмотра внешних конструктивных элементов было установлено, что здание в целом находится в хорошем состоянии, видимых повреждений нет.</p> <p>Внутренний осмотр не проводился, по причине ограниченного доступа в помещение.</p>	помещения используется по назначению, в качестве торговых

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	Общая площадь по внутреннему обмеру, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³	Этажность	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перекрытия	Перегородки	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации	Прочие работы	Фактическое состояние	Текущее использование
Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м.	н/а	н/а	нет данных	I	нет данных	16,2	нет данных	нет данных	1	бетонный ленточный	кирпичные, расшивка швов	железобетонные плиты перекрытия	отсутствуют	рубероидная по плитам перекрытия	нет данных	отсутствуют	нет данных	нет данных	Скрытая электропроводка, центральное водоснабжение, автономное газовое отопление от котла	отметки	Фактически является пристройкой. В результате осмотра внешних конструктивных элементов было установлено, что здание в целом находится в хорошем состоянии. Внутренний осмотр не проводился, по причине ограниченного доступа в помещение.	здание используется по назначению, в качестве котельной

Фотоматериал.

Фото №3



Фото №4



Нежилое здание торговых павильонов с кадастровым №23:50:048/2005-014, в котором расположены помещения №5 и помещение №6

Фото №5



Фото №6



Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016

Ближайшее окружение

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.

В состав объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51, входят следующие объекты:

- Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке обременение не учитывается).
- Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. (обременено залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке обременение не учитывается).
- Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. (обременено залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке обременение не учитывается).
- Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.
- Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.
- Ворота металлические, S = 14,6 м²
- Водопровод, глубина закладки - 1 м, L = 70 м.
- Бетонное ограждение, L = 204 м

Собственником вышеуказанного имущества является ООО фирма «Юнона», что подтверждается следующими документами: свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АД №173461 от 05 июня 2007 г.; свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АА №550748 от 02 февраля 2006 г.; свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АК №040667 от 23 сентября 2011 г.; свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АК №489791 от 17 февраля 2012 г.; свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АК №489790 от 17 февраля 2012 г., а также инвентарными карточками основных средств.

Все вышеуказанные здания и сооружения возведены на земельном участке, площадью 3 400 кв. м. с кадастровым номером 23:50:0101188:0050.

Визуально данное недвижимое имущество расположено в северо-западной части города на удалении от улицы Федосеева, приблизительно на 500 – 700 м. к железной дороге. Ближайшим окружением объектов, является сектор малоэтажной жилой застройки, а также незастроенные земельные участки. Участок, на котором расположены здания и сооружения, огорожен бетонным забором, подъездные пути к объектам асфальтированные.

На оцениваемом земельном участке имеются все необходимые коммуникации, такие как электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация, которые подключены к складским зданиям и зданию офиса, однако, в здании офиса система отопления не функционирует и требует капитального ремонта или замены, в связи с разрывом труб в нескольких местах. Также, внутреннее состояние помещений офиса, требует проведение ремонтных работ. Количественно-качественные характеристики вышеуказанных объектов недвижимости представлены ниже в таблицах.

Таблица 12. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 23:50:0101188:0050, согласно, данных с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), документов, представленных в томе 2, а также визуального осмотра.

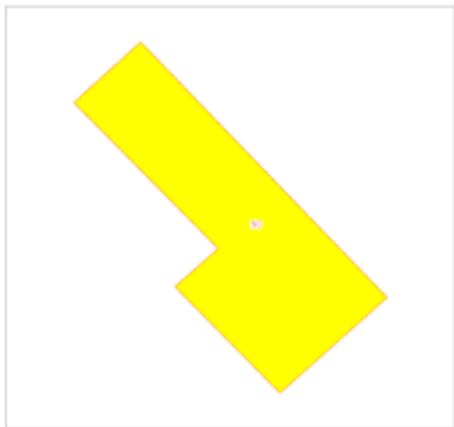
Наименование:	земельный участок
План земельного участка:	
Кадастровый номер:	23:50:0101188:50
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение:	для эксплуатации нежилого помещения склада
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Площадь:	3 400 кв. м.
Кадастровая стоимость:	2 677 330 руб.
Дата внесения кадастровой стоимости:	01.01.2012 г.
Правообладатель:	ООО фирма «Юнона»
Вид права:	собственность
Правоустанавливающая документация:	свидетельство о государственной регистрации права, серии 23-АД №173461 от 05.06.2007 г.
Наличие инженерных сетей:	электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Транспортная доступность:	средняя
Ближайшее окружение	сектор малоэтажной застройки
Покрытие подъездных путей:	асфальтированное
Рельеф участка:	ровный
Затопляемость:	не выявлено
Обременения:	участок обременен залогом в ПАО «Сбербанк России» по договору залога №1802/452/11223/и-1 от 14.12.2011 г.
Текущее состояние:	на участке возведены нежилые складские здания, а также здание административно-офисного назначения, участок используется для их эксплуатации
Первоначальная балансовая стоимость:	222 200 руб.
Остаточная балансовая стоимость:	7 07 7520 руб.

Таблица 13. Описание недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:50:0101188:50, по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51, согласно данных свидетельства о государственной регистрации права, технического паспорта и визуального осмотра.

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	Общая площадь по внутреннему обмеру, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³	Этажность	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перекрытия	Перегородки	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения аверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации	Прочие работы	Фактическое состояние	Текущее использование
Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м.	38 186,83	7 242 327,04	2002	III	188,7	155,1	3,1	585	1	бетонный ленточный	кирпичные, расшивка швов	деревянное утепленное	кирпичные	железная	линолеум, керамическая плитка	металлопластиковые с двойным стеклопакетом	филенчатые	општукатурено, окрашено, потолки армстронг	Скрытая электропроводка, центральное водоснабжение и канализация, автономное газовое отопление от котла, телефон	отмостки, ступени	В результате осмотра конструктивных элементов было установлено, что здание находится в удовлетворительном состоянии, требующем проведения внутренних ремонтных работ. Система отопления не функционирует из-за разрыва труб от мороза, во внутренних помещениях офиса и требует замены труб.	здание офиса не используется
Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м.	164 210,00	26 921 876,80	2011	I	1 176,4	1 085,9	3,3; 4,0	4 412	1	бетонный ленточный	бетонные, металлический каркас обшитый металлопрофильными листами с утелителем между обшивкой	железобетонные плиты перекрытия, металлоконструкция	кирпичные, металлокаркас с двух сторон обшитый металлопрофильными листами с утелителем между обшивкой	оцинкованное железо по плитам перекрытия, металлопрофильная по металлическим конструкциям	бетонные покрытия полимерной стяжкой	металлопластиковые с двойным стеклопакетом	металлопластиковые, деревянные простые окрашенные, ворота роллетные	општукатурено, побелка известковая	Скрытая электропроводка, центральное водоснабжение и канализация, автономное газовое отопление от котла, телефон	отмостки	В результате осмотра конструктивных элементов было установлено, что здание в целом находится в удовлетворительном состоянии, требующем проведения внутренних ремонтных работ. Система отопления не функционирует из-за разрыва труб от мороза, во внутренних помещениях офиса и требует замены труб.	здание склада используется по назначению

Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.	2 987 505,00	2 976 441,80	2011	I	209,1	201,3	3,3	680	1	бетонный ленточный, цоколь кирпичный	металлический каркас с утеплителем между обшивками	металлические фермы	металлокаркас с двух сторон обшитый панелями ПВХ	металлопрофиль по металлическим фермам	плитка керамогранит по стяжке из цементно-песчаного раствора	отсутствуют	металлические	панели ПВХ	автономное отопление, скрытая электропроводка	отмостки	В результате осмотра конструктивных элементов было установлено, что здание в целом находится в хорошем состоянии, видимых повреждений нет.	здание склада используется по назначению
Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.	2 913 995,00	2 902 115,97	2011	I	200,0	194,1	3,25; 4,90	730	1	бетонный ленточный, цоколь кирпичный	металлический каркас с утеплителем между обшивками	металлические фермы	металлокаркас с двух сторон обшитый панелями ПВХ	металлопрофиль по металлическим фермам	плитка керамогранит по стяжке из цементно-песчаного раствора	отсутствуют	металлические	панели ПВХ	автономное отопление, скрытая электропроводка	отмостки	В результате осмотра конструктивных элементов было установлено, что здание в целом находится в хорошем состоянии, видимых повреждений нет.	здание склада используется по назначению
Ворота металлические	500 000,00	163 934,48	Согласно, предоставленной справки от Заказчика, площадь ворот составляет 14,6 м ²										В результате осмотра было установлено, что ворота в целом находятся в удовлетворительном состоянии, требующем окраски, видимых повреждений нет.	используется по назначению								
Водопрвод	141 768,80	65 046,78	Согласно, предоставленной справки от Заказчика, протяженность водопровода составляет 70 м, глубина закладки составляет 1 м.										Осмотр произвести не возможно	используется по назначению								
Бетонное ограждение	н/д	н/д	Согласно, предоставленной справки от Заказчика, протяженность ограждения составляет 204 м, состоит из 34-х бетонных плит размером 2 х 6 м.										В результате осмотра конструктивных элементов было установлено, что ограждение в целом находится в удовлетворительном состоянии.	используется по назначению								



Фотоматериал.

Фото №7



Фото №8



Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11

Фото №9



Фото №10



Внутреннее состояние помещений здания офиса. Литер А3. Кадастровый (или условный) номер: 23-23-14/050/2005-103

Фото №11

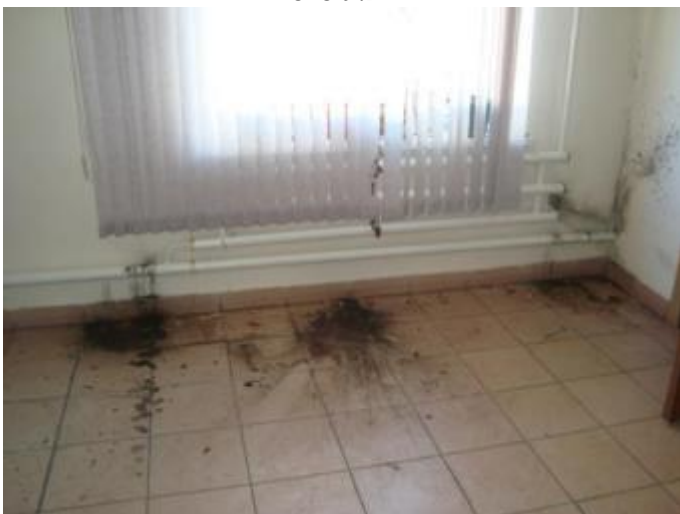


Фото №12



Внутреннее состояние помещений здания офиса. Литер А3. Кадастровый (или условный) номер: 23-23-14/050/2005-103

Фото №13



Фото №14



Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, общая площадь 1 085,90 кв. м.

Фото №15



Фото №16



Внутреннее состояние здания склада, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, общая площадь 1 085,90 кв. м.

Фото №17



Фото №18



Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.

Фото №19



Фото №20



Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.

Фото №21



Ворота металлические

Фото №22



Бетонное ограждение

Объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72а.

Объектом недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72а., является следующий объект:

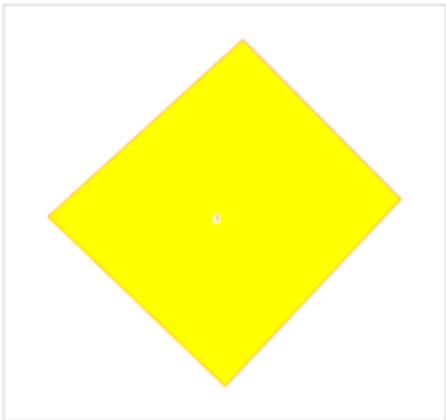
- Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой.

Собственником указанного участка является ООО фирма «Юнона», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АВ №309051 от 12 января 2004 г.

Визуально данное недвижимое имущество расположено в центральной части города. Ближайшим окружением земельного участка, является сектор малоэтажной жилой застройки. Участок, свободен от каких либо строений и сооружений, подъездные пути к участку асфальтированные.

К участку подведены все необходимые коммуникации, такие как электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация. Количественно-качественные характеристики земельного участка представлены ниже в таблице.

Таблица 14. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 23:50:0102100:0003, согласно, данных с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), документов, представленных в томе 2, а также визуального осмотра.

Наименование:	земельный участок
План земельного участка:	<p>План земельного участка 23:50:0102100:3</p> 
Кадастровый номер:	23:50:0102100:0003
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение:	для строительства административного здания с аптекой
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72 а
Площадь:	556 кв. м.
Кадастровая стоимость:	807 901,36 руб.
Дата внесения кадастровой стоимости:	01.01.2012 г.
Правообладатель:	ООО фирма «Юнона»
Вид права:	собственность
Правоустанавливающая документация:	свидетельство о государственной регистрации права, серии 23-АБ №309051 от 12.01.2004 г.
Наличие инженерных сетей:	электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Транспортная доступность:	высокая
Ближайшее окружение	сектор малоэтажной застройки
Покрытие подъездных путей:	асфальтированное
Рельеф участка:	ровный
Затопляемость:	не выявлено
Обременения:	участок обременен залогом в ООО «Торговый дом Агроторг», регистрационная запись № 23-23-14/063/2011-352 от 12.08.2011
Текущее состояние:	участок свободен от каких-либо улучшений
Первоначальная балансовая стоимость:	22 939,4 руб.
Остаточная балансовая стоимость:	22 939,96 руб.

Фотоматериал.

Фото №23



Фото №24



Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. и подъездные пути к нему.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, станица Алексеевская, ул. Школьная, 68.

В состав объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68., входят следующие объекты:

- Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей.
- Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: по документам – 127,2 кв. м., фактически – 47,9 кв. м.

Правообладателем вышеуказанного имущества является ООО фирма «Юнона», что подтверждается постановлением о выделении земельного участка №6 от 06 августа 1997 г. и Решением Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-44370/2011 от 17 мая 2012 г.

Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, представляют собой часть капитального кирпичного здания. Капитальное здание возведено на земельном участке, площадью 327 кв. м., из которых, 135 кв. м. принадлежит на праве аренды ООО фирме «Юнона».

В результате осмотра было установлено, что часть оцениваемых нежилых помещений разрушена, помещения подвала отсутствуют. Согласно данных заказчика (смотри справку в томе 2), оставшаяся площадь помещений составляет 47,9 кв. м. Таким образом, к оценке рыночной стоимости принята оставшаяся площадь помещений.

Нежилые помещения используются в качестве магазина продуктовых товаров, то есть относятся к коммерческим помещениям. К указанному имуществу подключено электричество, остальные коммуникации проходят по границе участка. Ближайшим окружением данных объектов является сектор малоэтажной жилой застройки. Количественно-качественные характеристики вышеуказанных объектов недвижимости представлены ниже в таблицах.

Таблица 15. Характеристика земельного участка с кадастровым номером 23:32:0603002:30, согласно, данных с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru>), документов, представленных в томе 2, а также визуального осмотра.


Наименование:	земельный участок
План земельного участка:	
Кадастровый номер:	23:32:0603002:30
Категория земель:	земли населенных пунктов
Разрешенное использование /назначение:	для общественно-деловых целей
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68
Площадь:	135 кв. м.
Кадастровая стоимость:	58 323,72 руб.
Дата внесения кадастровой стоимости:	01.01.2012 г.
Правообладатель:	ООО фирма "Юнона"
Вид права:	долгосрочная аренда
Срок аренды земельного участка	с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.
Правоустанавливающая документация:	постановление о выделении земельного участка №6 от 06 августа 1997 г.
Наличие инженерных сетей:	электричество
Транспортная доступность:	средняя
Ближайшее окружение	сектор малоэтажной застройки
Покрытие подъездных путей:	асфальтированное
Рельеф участка:	ровный
Затопляемость:	не выявлено
Обременения:	не зарегистрировано
Текущее состояние:	на участке возведено нежилое здание коммерческого назначения, участок используется для его эксплуатации
Первоначальная балансовая стоимость:	нет данных
Остаточная балансовая стоимость:	нет данных

Таблица 16. Описание недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:32:0603002:30, по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68, согласно предоставленных заказчиком документов и визуального осмотра.

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	Общая площадь по внутреннему обмеру, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³	Этажность	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перекрытия	Перегородки	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения аверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации	Прочие работы	Фактическое состояние	Текущее использование
Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м.	н/а	н/а	нет данных	I	нет данных	47,9	нет данных	нет данных	1	нет данных	кирпичные, расшивка швов	деревянное оштукатуренное	кирпичные	штучная	деревянные	деревянные с двойным стеклопакетом	входная металлическая, межкомнатные деревянные	обшито пластиком, потолок "армстронг"	электричество	отмостки, крыльцо	Фактически часть здания разрушена, подвал заложен кирпичной кладкой, и эксплуатации не подлежит. Согласно данных заказчика, оставшаяся общая площадь составляет 47,9 кв. м. В результате осмотра оставшихся конструктивных элементов пригодных к эксплуатации, было установлено, что помещение в целом находится в неудовлетворительном состоянии, требующее проведения капитального ремонта.	используется для эксплуатации магазина продуктовых товаров.

Фотоматериал.

Фото №25



Фото №26



Здание в котором расположены нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, (с фактически оставшейся общей площадью 47,9 кв. м.)

Фото №27



Фото №28



Следы разрушения, отсутствующей площади с тыльной стороны здания литер П-А, А, а1.

Фото №29



Фото №30



Заложенный вход в подвал с тыльной стороны здания литер П-А, А, а1.

Внутреннее состояние фактически оставшихся помещений.

Объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65.

Объектом недвижимого имущества по адресу: Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65, является следующий объект:

- 1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м.
 Собственником вышеуказанного имущества является ООО фирма «Юнона».

Указанный объект недвижимости, расположен на первом этаже пятиэтажного кирпичного жилого дома, и используется в коммерческих целях. Вход в помещение осуществляется с ул. Ворошилова, транспортная доступность и проходимость достаточно высокая. Ближайшим окружением являются объекты коммерческого назначения и сектор средне этажной жилой застройки. Количественно-качественные характеристики данного объекта недвижимости представлены ниже в таблице.

Фотоматериал.

Фото №31



Фото №32



1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м.

Таблица 17. Описание недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Крототкин, ул. Ворошилова, 65, согласно предоставленных заказчиком документов и визуального осмотра.

Наименование	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Год постройки	Группа капитальности	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	Общая площадь по внутреннему обмеру, м ²	Высота, м	Строительный объем, м ³	Этажность	Фундамент	Стены и их наружная отделка	Перекрытия	Перегоролки	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Инженерные коммуникации	Прочие работы	Фактическое состояние	Текущее использование
1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м.	н/д	н/д	н/д	I	-	9,2	н/д	н/д	1	нет данных	кирпичные, расшивка швов	железобетонное	кирпичные	-	керамическая плитка	металлопластиковые с двойным стеклопакетом	металлопластиковые с двойным стеклопакетом	оплукатурено, окрашено, потолки армстронг	электричество, торячес и холодное водоснабжение, канализация	крыльцо, ступени	В результате осмотра внешних конструктивных элементов было установлено, что здание и помещение в целом находится в хорошем состоянии, видимых повреждений нет. Внутренний осмотр не проводился, по причине ограниченного доступа в помещение.	помещения используется по назначению, в качестве торговых

Объекты движимого имущества в составе транспортных средств, принадлежащие ООО фирма «Юнона».

В состав данных объектов движимого имущества, входят перечисленные ниже транспортные средства принадлежащие, на основании представленных документов, на праве собственности ООО фирме «Юнона» (копии паспортов транспортных средств, смотри в томе 2):

- Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 27175-037; цвет: белый; идентификационный №XWK27175080022266; двигатель №21067*9216067; гос. номер: P661OP93, год выпуска: 2008 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 2717-230; цвет: зеленый; идентификационный №ХТК27170040064258; гос. номер: P810CH123, год выпуска: 2004 г. (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке не учитывается);
- Автомобиль: ISUZU NQR75; цвет: белый; идентификационный №ХУН27950190000055; гос. номер: С381AU123, год выпуска: 2009 г. (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке не учитывается);
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х96270500A0674995; гос. номер: А441АТ123, год выпуска: 2010 г. (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке не учитывается);
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070552415; гос. номер: P227OX93, год выпуска: 2007 г. (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке не учитывается);
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050060094777; гос. номер: Н016ВЕ93, год выпуска: 2005 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: темно-синий; идентификационный №Х9627050090635910; гос. номер: А468УТ93, год выпуска: 2009 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070509592; гос. номер: У357ЕХ93, год выпуска: 2006 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050090636647; гос. номер: Т267РМ93, год выпуска: 2008 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х96270500A0675749; гос. номер: А443АТ123, год выпуска: 2010 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050060477511; гос. номер: Х188АТ93, год выпуска: 2006 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №ХТН27050040363491; гос. номер: № Т421ОХ23, год выпуска: 2004 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070552531; гос. номер: P226OX93, год выпуска: 2007 г.;
- Автомобиль: грузовой фургон изотермический, Ford Cargo 2530; цвет: белый; идентификационный №Х9Н47532080000090; гос. номер: О065ТО93, год выпуска: 2008 г. (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке не учитывается);
- Автомобиль: легковой ВАЗ 21041-20; цвет: темно-синий; идентификационный №XWK21041080047536; гос. номер: K854MT93, год выпуска: 2007 г. (обременен залогом в ПАО «Сбербанк России», при оценке не учитывается);
- Прицеп: МАЗ 83781; цвет: серый; идентификационный №УЗМ837810Х0001997; гос. номер: ЕН1441 123, год выпуска: 1999 г.;
- Прицеп: МАЗ 8926-02; цвет: белый (серый); идентификационный №УЗМ892600У0000413; гос. номер: КО4366 23, год выпуска: 2000 г.

В момент осмотра, все транспортные средства находились на огороженной закрытой, охраняемой территории по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51. Описание перечисленных транспортных средств, представлено ниже в табличной форме.

Таблица 18. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ИЖ 27175-037. Государственный регистрационный знак Р 661 ОР 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	18 МО 172553
Государственный регистрационный знак	Р 661 ОР 93
Идентификационный номер (VIN)	XWK27175080022266
Марка ТС, модель	ИЖ 27175-037
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон
Категория ТС	В
Год выпуска	2008
Модель, № двигателя	21067 9216067
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	XWK27175080022266



Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	74,1 (54,5)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	1568
Тип двигателя	бензиновый, 4-х тактный, впрысковой
Разрешенная максимальная масса, кг.	1750
Масса без нагрузки, кг.	1070
Организация изготовитель ТС (страна)	ОАО «ИжАвто» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия. Показания одометра установить не удалось, по причине ограниченного доступа в салон автомобиля.

Таблица 19. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ИЖ 2717-230. Государственный регистрационный знак Р 810 СН 123.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	18 КУ 634675
Государственный регистрационный знак	Р 810 СН 123
Идентификационный номер (VIN)	ХТК27170040064258
Марка ТС, модель	ИЖ 2717-230
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон
Категория ТС	В
Год выпуска	2004
Модель, № двигателя	2106 7698726
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	64258
Цвет кузова (кабины, прицепа)	зеленый, темно зеленый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	74,4 (52,8)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	1568
Тип двигателя	бензиновый, карбюраторный
Разрешенная максимальная масса, кг.	1750
Масса без нагрузки, кг.	1100
Организация изготовитель ТС (страна)	ОАО «ИжАвто» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации ТС в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины). Показания одометра установить не удалось, по причине ограниченного доступа в салон автомобиля.

Таблица 20. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона рефрижератора ISUZU NQR75. Государственный регистрационный знак С 381 АУ 123.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	62 МХ 402557
Государственный регистрационный знак	С 381 АУ 123
Идентификационный номер (VIN)	ХУН27950190000055
Марка ТС, модель	279501
Наименование (тип ТС)	Автомобиль-фургон рефрижератор
Категория ТС	С
Год выпуска	2009
Модель, № двигателя	4НК1 689835
Шасси (рама) №	Z7XN1R75P80008037
Кузов (кабина, прицеп) №	отсутствует
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	150 (110)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	5193
Тип двигателя	дизельный
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	7500
Масса без нагрузки, кг.	3665
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Меткомплекс» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51

<p>Фактическое состояние, согласно проведенному осмотру и предоставленной справке от Заказчика (смотри том 2)</p>	<p>Бывшее в эксплуатации ТС в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) комплектующих тормозной системы, электрики, расходных материалов охлаждающей системы, сальников, фильтров, прокладок и прочих расходных материалов.</p> <p>Показания одометра установить не удалось, по причине ограниченного доступа в салон автомобиля.</p>
--	---

Таблица 21. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак А 441 АТ 123.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МХ 088017
Государственный регистрационный знак	А 441 АТ 123
Идентификационный номер (VIN)	X96270500A0674995
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2010
Модель, № двигателя	*421600*А070973*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	270500А0451345
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	не установлено
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2895
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2000
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Онона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	<p>Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.</p> <p>Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.</p>

Таблица 22. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак Р 227 ОХ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МН 838746
Государственный регистрационный знак	Р 227 ОХ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050070552415
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2007
Модель, № двигателя	*40522Р*73095509*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050070327953
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	140 (103)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2000
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Онона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	<p>Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.</p> <p>Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.</p>

Таблица 23. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак Н 016 ВЕ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МВ 488085
Государственный регистрационный знак	Н 016 ВЕ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050060094777
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2005
Модель, № двигателя	*405220*53120496*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050060203698
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	140 (103)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2090
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 24. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак А 468 УТ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МС 674603
Государственный регистрационный знак	А 468 УТ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050090635910
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2009
Модель, № двигателя	*405240*83141306*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050090411943
Цвет кузова (кабины, прицепа)	темно-синий
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	123,8 (91)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	1960
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия. Показания одометра установить не удалось по причине ограниченного доступа в салон автомобиля.

Таблица 25. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак У 357 ЕХ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МК 821265
Государственный регистрационный знак	У 357 ЕХ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050070509592
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический



Категория ТС	В
Год выпуска	2006
Модель, № двигателя	*405220*63161902*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050070284610
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	140 (103)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2000
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 26. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак Т 267 РМ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МС 653622
Государственный регистрационный знак	Т 267 РМ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050090636647
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2008
Модель, № двигателя	*405240*83138475*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050090412672
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	123,8 (91)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	1960
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 27. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак А 443 АТ 123.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МХ 090374
Государственный регистрационный знак	А 443 АТ 123
Идентификационный номер (VIN)	X96270500A0675749
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2010
Модель, № двигателя	*421600*А0800452*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	270500A0452124
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	106,8 (78,5)

Рабочий объем двигателя, куб. см.	2890
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2020
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 28. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак Х 188 АТ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МВ 037340
Государственный регистрационный знак	Х 188 АТ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050060477511
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2006
Модель, № двигателя	*405220*63076011*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050060252420
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	140 (103)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2000
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 29. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак Т 421 ОХ 23.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 КТ 131497
Государственный регистрационный знак	Т 421 ОХ 23
Идентификационный номер (VIN)	XTH27050040363491
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2004
Модель, № двигателя	*405220*43065846*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	27050040105250
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	140 (103)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2000
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»

Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 30. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона ГАЗ-2705. Государственный регистрационный знак Р 226 ОХ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	52 МН 838699
Государственный регистрационный знак	Р 226 ОХ 93
Идентификационный номер (VIN)	X9627050070552531
Марка ТС, модель	ГАЗ-2705
Наименование (тип ТС)	Грузовой фургон цельнометаллический
Категория ТС	В
Год выпуска	2007
Модель, № двигателя	*40522P*73095811*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	2705007032B073
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	140 (103)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	2464
Тип двигателя	бензиновый
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	3500
Масса без нагрузки, кг.	2000
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту. Показания одометра установить не представляется возможным по причине отсутствия панели приборов в автомобиле.

Таблица 31. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового фургона Ford Cargo 2530. Государственный регистрационный знак О 065 ТО 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	62 МС 307835
Государственный регистрационный знак	О 065 ТО 93
Идентификационный номер (VIN)	X9H47532080000090
Марка ТС, модель	АФ-475320
Наименование (тип ТС)	Автомобиль-фургон изотермический
Категория ТС	С
Год выпуска	2008
Модель, № двигателя	7083 8R68543
Шасси (рама) №	NM0D22TEDF8R68543
Кузов (кабина, прицеп) №	отсутствует
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	221 кВт
Рабочий объем двигателя, куб. см.	7330
Тип двигателя	дизельный
Экологический класс	третий
Разрешенная максимальная масса, кг.	25000
Масса без нагрузки, кг.	9580
Организация изготовитель ТС (страна)	ООО «Центртранстехман» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации ТС в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) комплектующих тормозной системы, электрики, расходных материалов кондиционера, сальников, фильтров, прокладок и прочих расходных материалов.

	Показания одометра установить не удалось по причине ограниченного доступа в салон автомобиля.
--	---

Таблица 32. Описание технических данных и описание фактического состояния легкового автомобиля ВАЗ 21041-20. Государственный регистрационный знак К 854 МТ 93.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	18 МН 500052
Государственный регистрационный знак	К 854 МТ 93
Идентификационный номер (VIN)	XWK21041080047536
Марка ТС, модель	ВАЗ 21041-20
Наименование (тип ТС)	Легковой универсал
Категория ТС	В
Год выпуска	2007
Модель, № двигателя	*21067*8947370*
Шасси (рама) №	отсутствует
Кузов (кабина, прицеп) №	XWK21041080047536
Цвет кузова (кабины, прицепа)	темно-синий (синий)
Мощность двигателя, л.с. (кВт)	74,5 (54,8)
Рабочий объем двигателя, куб. см.	1568
Тип двигателя	бензиновый, 4-х тактный, впрысковой
Экологический класс	второй
Разрешенная максимальная масса, кг.	1510
Масса без нагрузки, кг.	1065
Организация изготовитель ТС (страна)	ОАО «ИжАвто» Россия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия. Показания одометра установить не удалось по причине ограниченного доступа в салон автомобиля.

Таблица 33. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового прицепа МАЗ 83781. Государственный регистрационный знак ЕН 1441 23.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	78 ТА 222756
Государственный регистрационный знак	ЕН 1441 23
Идентификационный номер (VIN)	Y3M837810X0001997
Марка ТС, модель	МАЗ 83781
Наименование (тип ТС)	Прицеп
Категория ТС	Е
Год выпуска	1999
Модель, № двигателя	отсутствует
Шасси (рама) №	0001997
Кузов (кабина, прицеп) №	отсутствует
Цвет кузова (кабины, прицепа)	серый
Разрешенная максимальная масса, кг.	20000
Масса без нагрузки, кг.	5650
Организация изготовитель ТС (страна)	Белоруссия
Владелец	ООО «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.

Таблица 34. Описание технических данных и описание фактического состояния грузового прицепа МАЗ 8926-02. Государственный регистрационный знак КО 4366 23.

Характеристика	Объект оценки
Паспорт транспортного средства	77 ТК 230869
Государственный регистрационный знак	КО 4366 23
Идентификационный номер (VIN)	Y3M892600Y0000413
Марка ТС, модель	МАЗ 8926-02
Наименование (тип ТС)	Прицеп
Категория ТС	Е
Год выпуска	2000
Модель, № двигателя	отсутствует

Шасси (рама) №	0000413
Кузов (кабина, прицеп) №	отсутствует
Цвет кузова (кабины, прицепа)	белый (серый)
Разрешенная максимальная масса, кг.	12000
Масса без нагрузки, кг.	3760
Организация изготовитель ТС (страна)	Белоруссия
Владелец	ООО Фирма «Юнона»
Адрес владельца	Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72А
Фактическое состояние	Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.

Фотоматериал.

Фото №33



грузовой фургон ИЖ 27175-037, гос. номер:
Р661ОР93

Фото №34



грузовой фургон ИЖ 2717-230, гос. номер:
Р810СН123

Фото №35



Грузовой фургон ISUZU NQR75, гос. номер:
С381АУ123

Фото №36



грузовой фургон и Ford Cargo 2530, гос. номер:
О065ТО93

Фото №37



Фото №38



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: А441АТ123

Фото №39



Фото №40



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: Р227ОХ93

Фото №41



Фото №42



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: Н016ВЕ93

Фото №43



Фото №44



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: У357ЕХ93

Фото №45



Фото №46



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: Т267РМ93

Фото №47



Фото №48



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: А443АТ123

Фото №49



Фото №50



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: X188AT93

Фото №51



Фото №52



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: № T421OX23

Фото №53



Фото №54



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: P226OX93

Фото №55



грузовой фургон ГАЗ-2705, гос. номер: А468УТ93

Фото №56



легковой автомобиль ВАЗ 21041-20, гос. номер: К854МТ93

Фото №57



прицеп: МАЗ 83781, гос. номер: ЕН1441 123

Фото №58



прицеп: МАЗ 8926-02, гос. номер: КО4366 23

Объекты движимого имущества в составе товарно-материальных ценностей, принадлежащие ООО фирма «Юнона».

Состав и описание характеристик товарно-материальных ценностей, представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 35. Состав и описание товарно-материальных ценностей ООО фирма «Юнона».

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Месторасположение	Назначение	Основные технические характеристики (производительность, мощность, энергопотребление, габариты и т.п.)	Техническое состояние и условия эксплуатации
1	Стеллаж (3 полки)	28	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер:1500x1000x300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
2	Стеллаж (7 полок)	5	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер:2500x1000x300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
3	Стеллаж (5 полок)	4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер:1800x1800x300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
4	Стол	42	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для размещения различных предметов и (или) для выполнения на ней различных работ, принятия пищи, рисования, учебы и др.	Размер: 1100*450*680 мм, цвет: Вишня Виктория, столешница выполнена из ЛДСП 25 мм, корпус из ЛДСП 16 мм. Столешница обработана кромкой ПВХ-1мм	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
5	Шкаф	9	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения документов	Размер: ВxШxГ 2000x770x380 мм, Количество внутренних полок: 2 (шт.) Наличие замка: нет Количество створок (дверей): 2 (шт.) Форма фасада: прямой Количество внешних полок: 2 (шт.)	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
6	Шифоньер	4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения предметов и одежды	Размеры: ВxШxГ: 1,8 x 0,86 x 0,58 м. Цвет: бук. Шкаф является комбинированным: с одной стороны - полки, а с другой стороны - деревянная штанга. Верхняя часть шкафа состоит из одной полки по всей ширине и глубине шкафа.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
7	Полки	18	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначены для крепления к стене, для хранения предметов	Цвет: дуб венге темный высота: 3,5 см., ширина: 106,5 см., глубина: 25 см.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
8	Тачка	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для перевозки грузов	Размер: 500x800 мм. В основе каркаса лежит профилированная труба, рабочая поверхность покрыта металлическим листом, тележка имеет удобную ручку. Максимальная нагрузка платформы составляет 600 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В условно-пригодном состоянии, требующая ремонта, не используется.
9	Стеллаж-верстак	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для выполнения слесарных работ	Размеры: 1200x650x900 мм. В базовой конфигурации столешница 1мм., под ней фанера 24мм., в опорах стола установлены пластиковые подпятники, нагрузка на стол 350 кг по всей плоскости.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

10	Стул	12	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Мебельное изделие для сидения одного человека, с твёрдой спинкой и твёрдым сиденьем, с высотой сиденья, функционально удобной при соотношении его с высотой стола.	Цвет: черный Материал: обивки ткань Назначение: офисные	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
11	Кресло	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Мебельное изделие для сидения одного человека, с твёрдой спинкой и твёрдым сиденьем, с высотой сиденья, функционально удобной при соотношении его с высотой стола.	Цвет: черный Материал: обивки ткань Назначение: офисные	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
12	Телефон	20	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для передачи и приёма звука (в основном — человеческой речи) на расстоянии.	Размеры трубки: 180 x 47 x 40 мм Вес трубки: 110 грамм Цвет: Черный	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
13	Сейф SUFEGUARO	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для сохранности документов и ценностей при пожаре и взломе	Вес изделия: 68 кг; Класс огнестойкости: 60Б; Тип замка: ключевой; Класс взломостойкости: 1; Высота (Габарит Y): 490 мм; Глубина (Габарит Z): 440 мм; Ширина (Габарит X): 360 мм; Внутренние размеры (ШxГxВ): 250*290*380 мм. Цвет: серый	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. Сейф по назначению не может быть использован, так как он находится в закрытом состоянии, а ключи от него утрачены.
14	Счетная машинка	3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для выполнения арифметических операций над числами или алгебраическими формулами.	Размер упаковки (ВxШxД), см 22 x 14.5 x 3 см, вес 0.22 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
15	Сейф	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для сохранности документов и ценностей при пожаре и взломе	Внешние размеры (ШxВxГ): 430 x 620 x 375 мм; Внутренние размеры (ШxВxГ): 420 x 610 x 365 мм; Вес: 40 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В неудовлетворительном состоянии, так как взломаны и деформированы..
16	Системный блок	16	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для функционирования компьютера	Материал: сталь; Формат: Middle-Tower; Формат совместимых материнских плат: АТХ, mATX. Слоты для плат расширения: 6; Количество отсеков 5.25": 4; Количество отсеков 3.5" (внеш./внут.): 1/4.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В разобранном виде, фактически в рабочем состоянии только корпус.
17	Монитор	14	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для функционирования компьютера	Соотношение сторон: 16:9; Широкий экран: Да; Тип матрицы: TN; Разрешение: 1366x768; Зерно: 0.3 мм; Яркость: 200 кд/кв.м; Контрастность: 600:1; Динамическая контрастность: 12000000:1; Время отклика: 5 мс; Углы обзора по горизонтали/по вертикали: 90°/50° Потребляемая мощность: 11 Вт	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

18	Клавиатура	17	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для функционирования компьютера	Интерфейс: USB; Количество кнопок: 104; Длина кабеля: 1.5 м Размеры: 443.4 x 29 x 156.6 мм Вес: 490 грамм	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
19	Кассовый аппарат	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для учета и отчетности в современной розничной торговле.	Разрядность сумм: 7; Количество секций: 4; Количество кассиров: 2; Фискальная память: 2469 сменных записей; Количество программируемых цен: 100; Количество программируемых налоговых ставок: 5; Способ печати: Термопечать; Скорость печати: 4 строки/сек; Количество символов в строке: 24; Расходные материалы: Термолента 44 мм и 57 мм; Тип дисплея: жидкокристаллический; Источник питания: Аккумулятор, От сети; Диапазон рабочих температур: от -20°C до +40°C; Габаритные размеры: 240x250x80 мм; Вес: 1,8 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
20	Стол угловой	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для размещения различных предметов и (или) для выполнения на ней различных работ, принятия пищи, рисования, учебы и др.	Размеры 1000*1000*750 (Длина*ширина*высота)	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
21	Тумба	6	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для хранения предметов	Количество выдвижных ящиков: 3 (шт.); Тип выдвижного ящика: стандартный; Тип опор: Колесики; Количество колесиков: 4 (шт.); Наличие замка: Да; Тип замка: ключевой (механический)	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
22	Этажерка	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для хранения предметов	Размеры: 1000x260x260 мм	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
23	Принтер HP струйный	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для вывода информации с электронных носителей на бумагу.	Разрешение печати: 600 x 600 dpi; Интерполяция: 4800 x 1200 dpi; Формат печати: А4, А5, А6, В5, DL; Скорость печати: 4 стр/мин (цв А4), 7 стр/мин (ч/б А4); Минимальный размер капли: 2,3 пл; Лоток для бумаги: 60 листов; Поддерживаемые картриджи: HP CZ101AE №650, HP CZ102AE №650; Порты и разъемы: 1 x USB 2.0 Тип В; Потребляемая мощность: 10 Вт при работе; Размеры: 423 x 509 x 254 мм. Вес: 2 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

24	Принтер KM 1635	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для вывода информации с электронных носителей на бумагу, а также ксерокопирования и сканирования.	Разрешение печати: 1200 x 1200 dpi; Плотность печатных носителей: 60 - 163 г/м ² ; Скорость печати: до 20 стр./мин; Возможность двусторонней печати; Лоток для бумаги: 150 листов; Поддерживаемые картриджи: Чёрный картридж MLT-D111S; Процессор: 600 МГц; Память: 128 МБ; Потребляемая мощность: 310 Вт; Оптическое разрешение сканирования: 1200 x 1200 dpi; Скорость копирования: 20 стр/мин; Размеры: 406 x 359.6 x 253 мм; Вес: 7,32 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
25	Принтер Ecosys FS 1028 MFP	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для вывода информации с электронных носителей на бумагу, а также ксерокопирования и сканирования.	Разрешение печати: 1200 x 1200 dpi; Плотность печатных носителей: 60 - 163 г/м ² ; Скорость печати: до 20 стр./мин; Возможность двусторонней печати; Лоток для бумаги: 150 листов; Поддерживаемые картриджи: Чёрный картридж MLT-D111S; Процессор: 600 МГц; Память: 128 МБ; Потребляемая мощность: 310 Вт; Оптическое разрешение сканирования: 1200 x 1200 dpi; Скорость копирования: 20 стр/мин; Размеры: 406 x 359.6 x 253 мм; Вес: 7,32 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
26	Принтер HP Laser Jet 4250	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для вывода информации с электронных носителей на бумагу, а также ксерокопирования и сканирования.	Разрешение печати: 1200 x 1200 dpi; Плотность печатных носителей: 60 - 163 г/м ² ; Скорость печати: до 20 стр./мин; Возможность двусторонней печати; Лоток для бумаги: 150 листов; Поддерживаемые картриджи: Чёрный картридж MLT-D111S; Процессор: 600 МГц; Память: 128 МБ; Потребляемая мощность: 310 Вт; Оптическое разрешение сканирования: 1200 x 1200 dpi; Скорость копирования: 20 стр/мин; Размеры: 406 x 359.6 x 253 мм; Вес: 7,32 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
27	Холодильник "Смоленск"	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения продуктов и сохранение их первоначальных вкусовых качеств	Класс энергопотребления: А+; Энергопотребление: 110 кВтч/год; Количество компрессоров: 1 шт.; Уровень шума: 42 дБ; Объем холодильной камеры: 93 л; Размеры: 86 x 47.2 x 45 см; Вес: 20 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

28	Стол обеденный	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для размещения различных предметов и (или) для выполнения на ней различных работ, принятия пищи, рисования, учебы и др.	Материалы: ЛДСП, массив березы Высота, мм: 745 Глубина, мм: 750 Ширина, мм: 1100 Объем, м3: 0,13 Количество коробок, шт: 1 Вес, кг: 32	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
29	Вешалка для одежды	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для вещей	Размер: h160*w120; Сборно-разборная конструкция; Материалы: сталь, порошковое покрытие; Материал шарика крючка-пластик.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
30	Зеркало	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначено для отражения света (или другого излучения). Сфера использования: для дома, для офиса, для салона красоты	Форма: овал 0,7 x 1,0 м	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
31	Сплит система "MYSTERY"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для охлаждения воздуха внутри помещений	Производ-ть по холоду 2,5 кВт Производ-ть по теплу 2,75 кВт Охлаждающая способность 9000 BTU Уровень шума внутр. блока 39 дБ Ночной режим Да Размер внутр. блока (В*Ш*Г) 29*80*20 см Размер внеш. блока (В*Ш*Г) 50*67*30 см	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
32	Стол-стеллаж	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для размещения различных предметов и (или) для выполнения на ней различных работ, принятия пищи, рисования, учебы и др.	Размеры: 1230x1900x900 мм.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
33	Холодильник "СТИНОЛ"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения продуктов и сохранение их первоначальных вкусовых качеств	Класс энергопотребления: А; Количество компрессоров: 1; Климатический класс: N; Тип хладагента: R600a; Тип управления: Механическое; Размеры: 131 x 60 x 63 см	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
34	Шкаф аптечный	3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения медикаментов	Габаритные размеры: Ширина – 1040 мм Глубина – 380 мм Высота – 1910 мм Внутренние размеры ящика 172x150x350мм Шкаф выполнен из ламинированной ДСП (16мм) белого цвета.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
35	Шкаф для одежды	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения предметов и одежды	Размеры: ВxШxГ: 1,8 x 0,86 x 0,58 м. Цвет: бук. Шкаф является комбинированным: с одной стороны - полки, а с другой стороны - деревянная штанга. Верхняя часть шкафа состоит из одной полки по всей ширине и глубине шкафа.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

36	Шкаф пожарный	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения и размещения инвентаря, используемого при возникновении пожара в помещении.	Тип фасада (дверки) открытый (смотровое окно из стекла) Количество отсеков 2 Количество дверей 2 (шт.) Сторона открывания дверки правосторонняя, левосторонняя Вместимость пожарных рукавов 1 (шт.) Вместимость огнетушителей 1 (шт.) Наличие кассеты для пожарного рукава Да Диаметр кассеты пожарного рукава 50 (мм) Наличие замка Да Наличие отсека для хранения ключа Да	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
37	Огнетушитель	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для тушения пожаров твердых, жидких и газообразных веществ (класса А, В, С), и кроме того допускается их использование для тушения электроустановок, находящихся под напряжением до 1000В.	Кол-во порошка (кг.) – 3,7 Огнетуш. способность (м. кв.) — 55В (1,75) Выход заряда, сек. – 10 Длина струи, м. – 3,5 Габариты, мм. – 450х320х300 Масса с зарядом, кг – 6,8	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. Требует дозаправки.
38	Удлинитель	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для подключения широкого спектра бытовой и электронной техники	Количество розеток: 3 шт. 3 Длина кабеля: 2 м; Максимальный ток нагрузки: 10 А	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
39	Сплит система "POLAR"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для охлаждения воздуха внутри помещений	Мощность (охлаждение): 2,1 кВт; Мощность (обогрев): 2,2 кВт; Потребляемая мощность (охлаждение): 0,67 кВт; Потребляемая мощность (обогрев): 0,68 кВт; Подключение: 220 В; Уровень шума: 32-36 дБа; Габариты наружного блока: 500х600х232 мм; Габариты внутреннего блока (ВхШхГ): 240х718х180 мм; Вес наружного блока: 25 кг; Вес внутреннего блока: 7 кг	В неудовлетворительном состоянии, требующая ремонта.
40	Стремянка	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Переносная лестница, раскладывающаяся для выполнения определённой задачи	Вес: 9.3 кг; Габариты: 2670х565х100 мм; Материал: алюминиевый; Высота площадки: 1.87 м; Количество ступеней: 9 шт; Мах рабочая нагрузка: 150 кг; Тип: односторонняя; Кол-во ступеней по одной стороне: 9 шт.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
41	Стеллаж 4-х ярусный	35	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер:1500х1000х300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
42	Стеллаж 5-ти ярусный	13	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер:1800х1800х300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

43	Шкаф холодильный "POLAR"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения скоропортящихся товаров	Корпус герметичный цельнозаливной Толщина стенки: 40 мм Габаритные размеры: 1402x884x2030 Объем, л: 700 + 700 Тип дверей: Металл Температурный режим: до -18 / 0...+6 С Фреон: R-22 Окружающая температура: до + 40 С	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В неудовлетворительном состоянии, требующий ремонта.
44	Сплит система "LG"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для охлаждения воздуха внутри помещений	Мощность охлажд./обогрев.: 2,17 / 2,26 кВт; Уровень шума, внутр.: 26 min, дБ; Размеры блоков внутр./наруж.: 756x265x184/575x540x262	В неудовлетворительном состоянии, требующий ремонта.
45	Видеокамера	4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для видеозаписи.	Стандарт видеосигнала: PAL; Угол обзора: 90°; Чувствительность: 0,1люкс; Соотношение сигнал/шум: > 48 дБ; Видеосигнал на выходе: 1.0 В, 75 Ом; Ночное видение: 24 инфракрасных диода; Дистанция ночного видения: 25 м; Материал корпуса: Металл; Диапазон рабочих температур: От -10 до +50 °С; Питание: 12 В; Стандарт защиты: IP66. Размеры: 135 x 58 x 70 мм	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
46	Стеллаж 2-х ярусный	9	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер:1500x1000x300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
47	Металлическая подставка	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначена для возможности передвижения двухламповых облучателей-рециркуляторов в пластиковом и металлических корпусах.	Корпус: металлический. Габариты:1100x355x355 мм ; Масса: 4,6 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
48	Пожарный рукав	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для для внутренних и наружных пожарных кранов.	Рабочее давление: 1.6 (МПа); скатка: 20 м	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
49	Сплит система "SAMSUNG"	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для охлаждения воздуха внутри помещений	Производ-ть по холоду 2.05 кВт Производ-ть по теплу 2.1 кВт Охлаждающая способность 7000 BTU Уровень шума внутр. блока 33 дБ Ночной режим Да Таймер включения Да Размер внутр. блока (В*Ш*Г) 25*75*25 см Размер внеш. блока (В*Ш*Г) 48*66*24 см	В неудовлетворительном состоянии, требующая ремонта.
50	Холодильник "ОРСК"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения продуктов и сохранение их первоначальных вкусовых качеств	Класс энергопотребления: А; Количество компрессоров: 1; Климатический класс: N; Тип хладагента: R600a; Тип управления: Механическое; Размеры: 131 x 60 x 63 см	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.

51	Холодильник "АТЛАНТ"	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для хранения продуктов и сохранение их первоначальных вкусовых качеств	Класс энергопотребления: А; Количество компрессоров: 1; Климатический класс: N; Тип хладагента: R600a; Тип управления: Механическое; Размеры: 131 x 60 x 63 см	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
52	Стеллаж самодельный	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Стеллаж архивно-хозяйственного назначения для дома и офиса.	Размер: 1500x1000x300 мм. Допустимая распределительная нагрузка на полку 120 кг.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
53	Микроволновая печь	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для быстрого приготовления, подогрева или размораживания пищи, в быту или на производстве	Тип встраивания: отдельностоящая; Цвет: белый; Объем: 21 л; Максимальная мощность микроволн: 700 Вт; Подсветка: есть; Внутреннее покрытие: жаропрочная эмаль; Диаметр поворотного стола: 24,5 см	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
54	Стол-тумба	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для размещения различных предметов и (или) для выполнения на ней различных работ, принятия пищи, рисования, учебы и др.	Длина стола 300.0 (мм) Ширина стола 600.0 (мм) Высота стола 750.0 (мм) Макс. длина столешницы раскладного стола 1600.0 (мм) Мин. длина столешницы раскладного стола 300.0 (мм)	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
55	Табурет	3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Мебельное изделие для сидения одного человека, с твердым сиденьем.	материал: сосна.	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
56	Блок бесперебойного питания	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для обеспечения бесперебойного питания от электросети.	Максимальная выходная мощность: 400 VA; Тип розеток: свчрозетки; Размер упаковки: 36 x 13 x 24 см; Вес: 3.7 кг	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
57	Мини АТС	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Позволяет организовать внутреннюю связь между сотрудниками и подключение к внешней телефонной сети	3 внешних линии 8 внутренних линий Функция DISA	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В условно пригодном разобранном состоянии, не используется.
58	Сервер	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для выполнения функций сервисного программного обеспечения.	Тип: Сервер Тип корпуса: Tower Для процессоров: Intel Xeon Модель процессора: E3-1220 v3 Установлено процессоров: 1 Частота одного установленного процессора: 3.1 ГГц Количество слотов памяти: 4 Установленные модули памяти: 1 x 8 ГБ Установлено HDD: 1 Емкость одного установленного HDD: 1 Тб Установлено БП: 1 Мощность одного установленного БП: 300 Вт	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В условно пригодном разобранном состоянии, не используется.

59	Сигнализатор СТГ-1	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для выдачи сигнализации о превышении установленных значений горючих газов и оксида углерода.	<p>Длина кабеля связи между сигнализатором и датчиком по горючему газу: до 200 м;</p> <p>Габаритные размеры, мм, не более:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для блока датчика: 70x130x40 мм; - для блока питания и сигнализации: 240x200x70 мм; <p>масса, кг, не более</p> <ul style="list-style-type: none"> - для блока датчика: 0,15 кг0 - для блока питания и сигнализации: 1,2 кг; <p>Питание сигнализатора СТГ-1: от 130 до 253 В</p>	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
60	Котел отопительный (газовый)	2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Предназначен для отопления помещений площадью до 200 м ² .	<p>Вид топлива: Природный газ (G20)</p> <p>Мощность: 23,2 кВт;</p> <p>КПД: 88%;</p> <p>Отапливаемая площадь: до 200 кв. м;</p> <p>Минимальный расход топлива: 2,35 куб. м./час;</p> <p>Диаметр подвода воды: G2 дюйм;</p> <p>Диаметр подвода газа: G 3/4 дюйм;</p> <p>Диаметр дымохода, 135 мм;</p> <p>Вес: 52 кг;</p> <p>Габариты: 1050×420×480 мм</p>	Хранится в закрытом помещении на охраняемой территории. В удовлетворительном состоянии, не используется.
61	Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.	1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Позволяет интегрировать вычислительные, телефонные и другие коммуникационные сети, а также все элементы системы пожарной и охранной сигнализации в единое кабельное пространство, что позволяет сэкономить значительные средства при перепланировках рабочих мест. Используется для передачи сигналов основных существующих и перспективных видов аппаратуры передачи данных	Создается на этапе строительства или переоборудования здания и имеет гарантированный срок эксплуатации 15 и более лет. (технические характеристики установить не представляется возможным)	Дата приобретения (ввода в эксплуатацию) в 2010 году, на момент осмотра не используется

Фотоматериал товарно-материальных ценностей.

Фото №59



Фото №60



Фото №61



Фото №62



Фото №63



Фото №64



Φοτο Νο65



Φοτο Νο66



Φοτο Νο67



Φοτο Νο68



Φοτο Νο69



Φοτο Νο70



Φοτο Νο71



Φοτο Νο72



Φοτο Νο73



Φοτο Νο74



Φοτο Νο75



Φοτο Νο76



Φοτο Νο77



Φοτο Νο78



Φοτο Νο79



Φοτο Νο80



Φοτο Νο81



Φοτο Νο82



Описание эмитента ценных бумаг, принадлежащих ООО фирма «Юнона».

В состав объектов оценки входят ценные бумаги, в частности:

- Обыкновенные акции №4 ПАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: E00012100004, в количестве 65 000 шт. (обременение залогом в ПАО «Сбербанк России»).
- Привилегированные акции №3 ПАО "Сбербанк России, Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: E00012100003, в количестве 1 480 шт. (обременение залогом в ПАО «Сбербанк России»).

Согласно, предоставленных документов, данные ценные бумаги, принадлежат ООО фирма «Юнона». Эмитентом этих ценных бумаг является ПАО «Сбербанк России».

Общие сведения о ПАО «Сбербанк России».

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», именуемое в дальнейшем «Банк», является кредитной организацией.

Банк создан с наименованиями «Акционерный коммерческий Сберегательный банк РСФСР». «Сбербанк РСФСР», в соответствии с решением Общего собрания акционеров от 22 марта 1991 года (протокол № 1).

В соответствии с решением Общего собрания акционеров от 20 мая 1992 года (протокол № 2) наименования Банка изменены на «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации», «Сбербанк России».

В соответствии с решением Общего собрания акционеров от 23 мая 1996 года (протокол № 8) наименование Банка изменено на «Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество)», «Сбербанк России».

В соответствии с решением Общего собрания акционеров от 21 июня 2002 года (протокол № 14) сокращенное наименование Банка изменено на «Сбербанк России ОАО».

В соответствии с решением Общего собрания акционеров от 04 июня 2010 года (протокол № 23) наименования Банка изменены на Открытое акционерное общество «Сбербанк России», ОАО «Сбербанк России».

В соответствии с решением Общего собрания акционеров от 29 мая 2015 года (протокол №28) наименования Банка изменены на Публичное акционерное общество «Сбербанк России». ПАО Сбербанк. Учредителем Банка является Центральный банк Российской Федерации, именуемый в дальнейшем Банк России.

Основной целью деятельности Банка является получение прибыли при осуществлении деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе при осуществлении банковских операций, на основании соответствующих лицензий, выдаваемых Банком России.

Таблица 36. Общие сведения об эмитенте.

Полное фирменное наименование общества	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное фирменное наименование общества	ПАО «Сбербанк»
Местонахождение и почтовый адрес	117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, 19
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 7707083893
Уставный капитал	67 760 844 000,00 рублей.
Общее количество акций	Обыкновенные акции номинальной стоимостью 3 (три) рубля каждая в количестве 21 586 948 000 штук; Привилегированные акции номинальной стоимостью 3 (три) рубля каждая в количестве 1 000 000 000 штук.
Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Орган управления	Общее собрание акционеров. Наблюдательный совет Банка, коллегиальный исполнительный орган – Правление Банка, единоличный исполнительный орган – Президент, Председатель Правления Банка.
Президент	Греф Герман Оскарович

Источник информации: Устав ПАО «Сбербанк России» (<http://www.sberbank.com/>)

Таблица 37. Информация о первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств ПАО «Сбербанк России» и сумме начисленной амортизации (на 01.07.2015 г.).

№ п/п	Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость, тыс. руб.	Сумма начисленной амортизации, тыс. руб.
1	Основные средства:	605 741 747	226 292 897
1.1.	в т. ч. объекты недвижимости	352 187 243	51 450 179
2	Земля	4 757 063	-
3	Недвижимость (кроме земли), временно неиспользуемая в основной деятельности, учитываемая по текущей (справедливой) стоимости	3 485 835	-
4	Земля, временно неиспользуемая в основной деятельности, учитываемая по текущей (справедливой) стоимости	45 078	-

Источник информации: ежеквартальный отчет за 2 квартал 2015 года (<http://www.sberbank.com/>)

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности – эмитента.

Таблица 38. Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность или убыточность за отчетный период, состоящий из 6 месяцев 2015 года, а также за аналогичный период предшествующего года.

№ п/п	Наименование статьи	1 полугодие 2015 г. (тыс. руб.)	1 полугодие 2014 г. (тыс. руб.)
1	Процентные доходы, всего, в том числе:	965 439 219	778 168 669
1.1	От размещения средств в кредитных организациях	22 564 516	13 882 187
1.2	От ссуд, предоставленных клиентам, не являющимся кредитными организациями	877 984 981	700 184 609
1.3	От оказания услуг по финансовой аренде (лизингу)	0	0
1.4	От вложений в ценные бумаги	64 889 722	64 101 873
2	Процентные расходы, всего, в том числе:	604 019 887	313 765 601
2.1	По привлеченным средствам кредитных организаций	165 972 148	68 886 499
2.2	По привлеченным средствам клиентов, не являющихся кредитными организациями	411 800 529	231 758 863
2.3	По выпущенным долговым обязательствам	26 247 210	13 120 239
3	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа)	361 419 332	464 403 068
4	Изменение резерва на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам, всего, в том числе:	-117 155 083	-106 612 494
4.1	Изменение резерва на возможные потери по начисленным процентным доходам	-2 224 090	-1 854 871
5	Чистые процентные доходы (отрицательная процентная маржа) после создания резерва на возможные потери	244 264 249	357 790 574
6	Чистые доходы от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-62 060 846	11 863 517
7	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи	-3 723 920	-3 375 769
8	Чистые доходы от операций с ценными бумагами, удерживаемыми до погашения	72	85
9	Чистые доходы от операций с иностранной валютой	51 362 681	19 028 806
10	Чистые доходы от переоценки иностранной валюты	28 783 613	-22 211 765
11	Доходы от участия в капитале других юридических лиц	1 619 371	748 451
12	Комиссионные доходы	133 432 840	106 223 834
13	Комиссионные расходы	14 055 043	10 207 406
14	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи	-1 300	77 578
15	Изменение резерва на возможные потери по ценным бумагам, удерживаемым до погашения	-1 068 546	329 620
16	Изменение резерва по прочим потерям	-18 401 623	1 775 601
17	Прочие операционные доходы	10 266 497	10 585 079
18	Чистые доходы (расходы)	370 418 045	472 628 205
19	Операционные расходы	263 953 000	232 742 119
20	Прибыль (убыток) до налогообложения	106 465 045	239 886 086
21	Возмещение (расход) по налогам	24 881 923	53 470 270
22	Прибыль (убыток) после налогообложения	81 583 122	186 415 816
23	Выплаты из прибыли после налогообложения, всего, в том числе:	0	0
23.1	Распределение между акционерами (участниками) в виде дивидендов	0	0

Источник информации: ежеквартальный отчет за 2 квартал 2015 года (<http://www.sberbank.com/>)



Экономический анализ прибыльности или убыточности кредитной организации - эмитента исходя из динамики приведенных показателей:

Объем полученного чистого процентного дохода Банка по итогам 1 полугодия 2015 года составил 361,4 млрд. рублей, что на 22,2% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Данная динамика объясняется ростом процентных расходов Банка, которые по сравнению с 1 полугодием 2014 года увеличились практически в два раза с 313,8 млрд. рублей до 604,0 млрд. рублей за счет роста уровня процентных ставок на рынке и увеличения объема привлеченных средств. Наиболее значительно выросли расходы по средствам, привлеченным от Банка России, и средствам клиентов. При этом продолжается замедление роста процентных расходов вследствие последовательного снижения ключевой ставки Банком России с начала текущего года. Рост процентных доходов Банка на 187,3 млрд. рублей, или на 24,1%, до величины 965,4 млрд. рублей не смог компенсировать существенные изменения процентных расходов. В тоже время отставание чистого процентного дохода от объемов 2014 года постепенно сокращается.

Чистый комиссионный доход увеличился на 23,4 млрд. рублей, или на 24,3%. Основной прирост обеспечили комиссии по операциям с банковскими картами и операциям эквайринга – их прирост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 27,0%, или 15,0 млрд. рублей.

Чистый доход от валютной переоценки и торговых операций на финансовых рынках за 1 полугодие 2015 года вырос с 6,1 млрд. рублей до 16,0 млрд. рублей за счет операций с иностранной валютой.

Операционные расходы выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 31,2 млрд. рублей, или на 13,4%. Из них 11,3 млрд. рублей составили расходы связанные с досрочным прекращением признания встроенных барьерных опционов. Другим фактором роста операционных расходов стали расходы от реализации собственных прав требования, увеличившиеся на 6,0 млрд. рублей относительно 1 полугодия 2014 года. Остальные операционные расходы, включая расходы на содержание персонала и административно-хозяйственные расходы, выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 13,9 млрд. рублей или 6,9%. Обращаем внимание, что с 2015 года Банк применяет к расходам на вознаграждение персонала принцип начисления в целях более равномерного распределения расходов внутри года. Поэтому прямое сравнение расходов на вознаграждение текущего года с расходами предыдущего года не вполне корректно.

В 1 полугодии 2015 года расходы Банка на формирование резерва по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности, средствам, размещенным на корреспондентских счетах, а также начисленным процентным доходам составили 117,2 млрд. рублей, что на 10,5 млрд. рублей, или на 9,9%, превышает аналогичный показатель прошлого года (106,6 млрд. рублей). Банк продолжает формировать резервы на возможные потери в соответствии с требованиями Банка России, придерживаясь консервативного подхода к покрытию существующих кредитных рисков.

Чистая прибыль по итогам 1 полугодия 2015 года составила 81,6 млрд. рублей против 186,4 млрд. рублей за аналогичный период прошлого года. Основные факторы снижения прибыли: рост процентных расходов по средствам Банка России и средствам клиентов, а также рост расходов на создание резервов на возможные потери.

Таблица 39. Ликвидность кредитной организации – эмитента, достаточность собственных средств (капитала).

Условное обозначение (номер) норматива	Название норматива	Допустимое значение норматива	Фактическое значение норматива	
			На 01.07.2015 г.	На 01.07.2014 г.
H1.1	Достаточности базового капитала*	Min 5%	8,63	8,43
H1.2	Достаточности основного капитала*	Min 6%	8,63	8,43
H1.0	Достаточности собственных средств (капитала)	Min 10%	12,67	12,29
H2	Мгновенной ликвидности	Min 15%	107,47	64,54

Источник информации: ежеквартальный отчет за 2 квартал 2015 года (<http://www.sberbank.com/>)

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента:

За первые 6 месяцев 2015 года совокупный объем активов Сбербанка снизился на 1 679 млрд. рублей и составил 20 068 млрд. рублей (против 21 747 млрд. рублей на конец 2014 года). Основными факторами снижения объема активов стали сезонное сокращение объема наличных средств на 656 млрд. рублей до 584 млрд. рублей и сокращение объема чистой ссудной задолженности на 704 млрд. рублей до 15 186 млрд. рублей.

С начала 2015 года ситуация с ликвидностью значительно улучшилась. Объем привлекаемых средств от Центрального банка сократился на 1 492 млрд. рублей до 2 024 млрд. рублей. Объем вкладов физических лиц вырос на 494 млрд. рублей до 8 493 млрд. рублей.

Обязательные нормативы ликвидности Банка России Сбербанк соблюдает с существенным запасом.

Норматив мгновенной ликвидности Банка (Н2) регулирует риск потери банком ликвидности в течение операционного дня (min 15%). По сравнению с 1 июля 2014 года норматив Н2 увеличился на 42,9 п.п. и на 1 июля 2015 года составил 107,47%.

Норматив текущей ликвидности Банка (Н3) отражает риск потери Банком платежеспособности в течение 30 дней (min 50%). За год норматив Н3 увеличился на 105,1 п.п. и на 1 июля 2015 года составил 166,23%.

Норматив долгосрочной ликвидности Банка (Н4) отражает риск потери Банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы (max 120%). С 1 июля 2014 года норматив Н4 сократился на 34,7 п.п. и на 1 июля 2015 года составил 69,29%.

Увеличение запаса, с которым Сбербанк соблюдает обязательные нормативы ликвидности, обусловлено изменением методологии расчета нормативов, определенным Указанием Банка России от 16.12.2014 № 3490-У «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков».

За период 01.07.2014 г. по 01.07.2015 г., основным источником формирования капитала, рассчитываемого согласно Положению Банка России от 28.12.2012 № 395-П «О методике определения величины собственных средств (капитала) кредитных организаций (Базель III)», стала заработанная Сбербанком чистая прибыль (125 млрд. рублей за вторую половину 2014 года и 82 млрд. рублей за первую половину 2015 года). Кроме того, в мае 2015 года было подписано дополнительное соглашение о пролонгации субординированных кредитов Банка России на срок 50 лет (с правом продления) и получено разрешение Банка России учитывать субординированные кредиты в дополнительном капитале. Это позволило увеличить собственный капитал Сбербанка на 200 млрд. рублей. Переоценка привлеченных субординированных кредитов в результате роста курса доллара положительно повлияла на капитал.

Общий итог за период с 01.07.2014 г. по 01.07.2015 г. — рост общего капитала Банка на 15,3% до величины 2 521 млрд. рублей. Величины базового и основного капитала на 1 июля 2015 года совпали (в силу отсутствия источников добавочного капитала) и составили 1 708 млрд. рублей.

Активы с учетом риска выросли за период с 01.07.2014 г. по 01.07.2015 г. на 11,8% до 19 894 млрд. рублей. Существенный вклад внесли рост кредитного портфеля, перерасчет операционного риска, рост риска по производным финансовым инструментам и рост риска изменения стоимости кредитного требования в результате ухудшения качества контрагента. Рост активов с учетом риска в результате девальвации рубля был смягчен разрешением Банка России использовать при расчете пруденциальных требований курсы валют на 1 октября 2014 года (мера перестает действовать 1 июля 2015 года).

Достаточность общего капитала на 1 июля 2015 года составила 12,67%, увеличившись за год на 0,4 п.п. Основные факторы изменения норматива Н1.0 за период с 01.07.2014 г. по 01.07.2015 г.:

- рост капитала (влияние +1,8 п.п.);
- рост активов с учетом риска (влияние -1,4 п.п.).

Финансовые вложения эмитента.

На 1 января и 1 июля 2015 года у банка нет финансовых вложений, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений.

Нематериальные активы эмитента.

Таблица 40. Нематериальные активы эмитента. (на 01.07.2015 г.)

Наименование	Первоначальная (восстановительная) стоимость, тыс. руб.	Сумма начисленной амортизации, тыс. руб.
Нематериальные активы	18 713 149	3 800 928

Источник информации: ежеквартальный отчет за 2 квартал 2015 года (<http://www.sberbank.com/>)



Глава 7. Анализ наиболее эффективного использования.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование оцениваемого объекта, то использование, которому соответствует его максимальная стоимость. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

Юридическая правомочность:

-рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о землеустройстве, а также другими законодательными актами.

Физическая возможность:

-рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Экономическая приемлемость:

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

Максимальная эффективность:

-рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Ниже представлен анализ наиболее эффективного использования всех объектов оценки приведенных в настоящем отчете.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится, как правило, в два этапа. На первом проводится анализ для условно свободного участка, а на втором этапе анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится с учетом существующего здания. В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют как качественные способы анализа, так и количественные (наиболее распространен метод инвестиционного остатка).

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с имеющимися на нем строениями.

Данный анализ предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

- сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
- изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.



В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Законодательно разрешенное использование.

Согласно ст. 43 «Общественно-деловые зоны» Градостроительного кодекса Российской Федерации, «Общественно-деловые зоны предназначены для размещения производственных, коммунальных, складских общественно-деловых, жилых объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. В санитарно-защитных зонах производственных, коммунальных, складских общественно-деловых объектов допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений».

То есть, законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.

Физически и финансово осуществимое использование.

При анализе физических ограничений на использование земельного участка следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка и пр.

Оцениваемые участки расположены в пределах населённых пунктов. Проведенный анализ показал, что топография земельных участков, их физические характеристики и ближайшее окружение, имеющееся на них строения, позволяют использовать их под размещение следующих типов объектов недвижимости:

Таблица 41. Варианты функционального назначения объектов недвижимости.

Потенциально возможные и целесообразные варианты использования объектов недвижимости:
Производственно-складские помещения
Торговые помещения
Административно-офисные помещения

Анализ максимальной эффективности.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию инвестиционных затрат, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, расходы и т. д. Величина чистого дохода по допустимому варианту использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5), и нахождению суммарного балла; чем выше бал, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости. Процесс представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 42. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2 (Гаражные боксы, литер Г).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Наименование объекта	Гаражные боксы (производственно-складские помещения)					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Местоположение					1	1						1			
Окружение					1	1						1			
Транспортная доступность					1	1								1	
Рыночная среда					1	1					1				
Наличие инженерных систем				1				1			1				
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)					1			1			1				

Потенциал роста				1		1					1				
Уровень предпринимательского дохода				1		1					1				
Экология				1				1					1		
Количество наблюдений	0	0	0	4	5	6	0	3	0	0	5	2	2	0	0
Взвешенный итог	0	0	0	16	25	6	0	9	0	0	5	4	6	0	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	41					15					15				

Таблица 43. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 (Помещения торговых павильонов, литер Ф).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	Производственно-складские помещения					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Наименование объекта	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Местоположение	1									1					1
Окружение	1									1					1
Транспортная доступность	1									1					1
Рыночная среда		1								1					1
Наличие инженерных систем				1						1					1
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)			1						1						1
Потенциал роста	1									1					1
Уровень предпринимательского дохода		1								1					1
Экология	1							1					1		
Количество наблюдений	5	2	1	1	0	0	0	1	1	7	0	0	1	3	5
Взвешенный итог	5	4	3	4	0	0	0	3	4	35	0	0	3	12	25
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	16					42					40				

Таблица 44. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 (Гопочная, литер Ф).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	Производственно-складские помещения (котельная)					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Наименование объекта	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Местоположение	1									1					1
Окружение		1								1					1
Транспортная доступность				1						1					1
Рыночная среда				1					1						1
Наличие инженерных систем					1	1					1				
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)					1	1					1				
Потенциал роста				1						1				1	
Уровень предпринимательского дохода					1					1					1
Экология			1					1					1		
Количество наблюдений	1	1	1	3	3	2	0	1	3	3	2	0	2	5	0
Взвешенный итог	1	2	3	12	15	2	0	3	12	15	2	0	6	20	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	33					32					28				

Таблица 45. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 (Офисное здание, литер А3).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	Производственно-складские помещения					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Наименование объекта	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Местоположение					1		1								1
Окружение					1	1							1		
Транспортная доступность		1				1							1		
Рыночная среда				1					1						1
Наличие инженерных систем				1					1						1
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)	1					1									1



Потенциал роста				1		1								1	
Уровень предпринимательского дохода				1				1						1	
Экология				1					1					1	
Количество наблюдений	1	1	0	5	2	4	1	2	2	0	0	0	2	6	1
Взвешенный итог	1	2	0	20	10	4	2	6	8	0	0	0	6	24	5
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)				33			20			35					

Таблица 46. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 (Склады, литер А, Б, В).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Наименование объекта	Производственно-складские помещения					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Местоположение					1		1								1
Окружение					1	1								1	
Транспортная доступность		1				1								1	
Рыночная среда				1				1							1
Наличие инженерных систем				1					1						1
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)					1	1					1				
Потенциал роста				1		1									1
Уровень предпринимательского дохода				1				1							1
Экология				1					1						1
Количество наблюдений	0	1	0	5	3	4	1	2	2	0	1	0	2	6	0
Взвешенный итог	0	2	0	20	15	4	2	6	8	0	1	0	6	24	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	37					20					31				

Таблица 47. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68 (Нежилое здание, литер П-А, А, а1).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Наименование объекта	Производственно-складские помещения					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Местоположение	1								1					1	
Окружение			1							1				1	
Транспортная доступность				1					1					1	
Рыночная среда		1						1						1	
Наличие инженерных систем	1								1		1				
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)	1									1				1	
Потенциал роста			1						1						1
Уровень предпринимательского дохода			1						1						1
Экология		1								1					1
Количество наблюдений	3	2	3	1	0	0	0	1	5	3	1	0	5	2	1
Взвешенный итог	3	4	9	4	0	0	0	3	20	15	1	0	15	8	5
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	20					38					29				

Таблица 48. Качественный анализ вариантов функционального использования недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65 (Встроенное помещение аптеки).

Критерии	Значение балла (1 - неудовл., 5 - отлично)														
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Наименование объекта	Производственно-складские помещения					Торговые помещения					Административно-офисные помещения				
Местоположение		1								1					1
Окружение	1									1					1
Транспортная доступность		1								1					1
Рыночная среда			1							1					1
Наличие инженерных систем			1							1					1
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)	1									1			1		
Потенциал роста			1						1					1	
Уровень предпринимательского дохода			1						1					1	

Экология			1						1				1		
Количество наблюдений	2	2	5	0	0	0	0	0	3	6	0	0	1	3	5
Взвешенный итог	2	4	15	0	0	0	0	0	12	30	0	0	3	12	25
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	21			42						40					

Таблица 49. Результаты качественного анализа.

Функциональное использование объектов недвижимости	Суммарный балл по качественному анализу
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2 (Гаражные боксы, литер Г)	
Гаражные боксы (производственно-складские помещения)	41
Торговые помещения	15
Административно-офисные помещения	15
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 (Помещения торговых павильонов, литер Ф)	
Производственно-складские помещения	16
Торговые помещения	42
Административно-офисные помещения	40
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 (Топочная, литер Ф)	
Производственно-складские помещения (котельная)	33
Торговые помещения	32
Административно-офисные помещения	28
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 (Офисное здание, литер А3)	
Производственно-складские помещения	33
Торговые помещения	20
Административно-офисные помещения	35
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 (Склады, литер А, Б, В)	
Производственно-складские помещения	37
Торговые помещения	20
Административно-офисные помещения	31
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68 (Нежилое здание, литер П-А, А, а1)	
Производственно-складские помещения	20
Торговые помещения	38
Административно-офисные помещения	29
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65 (Встроенное помещение аптеки)	
Производственно-складские помещения	21
Торговые помещения	42
Административно-офисные помещения	40

По результатам качественного анализа было выявлено, что наиболее оптимальным как с физической осуществимой позиции, так и инвестиционно-привлекательной, является использование оцениваемых объектов недвижимости, следующим образом:

- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2 (Гаражные боксы, литер Г) – в качестве гаражных боксов (производственно-складские помещения);
- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 (Помещения торговых павильонов, литер Ф) – в качестве торговых помещений;
- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48 (Топочная, литер Ф) – в качестве котельной (производственно-складские помещения);
- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 (Офисное здание, литер А3) – в качестве административно-офисных помещений;
- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 (Склады, литер А, Б, В) – в качестве производственно-складских помещений;
- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68 (Нежилое здание, литер П-А, А, а1) – в качестве торгового помещения;

- Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65 (Встроенное помещение аптеки) – в качестве торгового помещения.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а.

Разрешенное использование данного земельного участка подразумевает использование земельного участка для строительства административного здания с аптекой. Этот сегмент рынка земельных участков коммерческого назначения.

Ближайшим окружением земельного участка являются земли для индивидуального жилищного строительства, с размещенными на них жилыми домами.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Физические характеристики земельного участка, представленного на оценку, тип их функционального назначения, местоположение, а также современная ситуация на рынке аналогичной собственности дают возможность предположить, что данный земельный участок со своей площадью, назначением местом расположения и ближайшим окружением целесообразно использовать под коммерческие цели.

Вывод. Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объектов недвижимого имущества, их правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, функциональное назначение оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является использование их по назначению без изменения объемно-планировочных и конструктивных решений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования движимого имущества

Использование объекта движимого имущества должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- экономически оправданным;
- максимально прибыльным.

Вывод. В настоящем отчете движимыми объектами оценки являются транспортные средства и товарно-материальные ценности, выполняющие строго определенные функции. Учитывая функциональное назначение, данные объекты оценки не имеют альтернативных вариантов использования.

Глава 8. Анализ рынка объекта оценки.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июне 2015 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 50. Основные показатели развития экономики (в% к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование	2014 год			2015 год		
	июнь	январь - июнь	май	июнь	июнь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹	январь - июнь
ВВП ¹	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²	100,6	104,8	100,4	100,2	-	108,5
Индекс промышленного производства ³	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства ⁴	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 ⁷	96,7 ⁷	92,4 ⁵	92,9 ⁵	-0,5	94,6 ⁵
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9 ⁷	94,3 ⁷	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1 ⁷	129,8 ⁷	100,0	92,4	-	115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 ⁵	0,0	91,5 ⁵
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33 726	31 509	34 380	35 930 ⁵	-	33 220 ⁵

Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	-	5,6	5,4	5,7	-
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению ⁷	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3 ¹	-	182,5 ¹
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5 ¹	-	94,0 ¹
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4	-	57,0

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² Май, июнь - % к предыдущему месяцу, январь-июнь - % к декабрю предыдущего года.

³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵ Оценка Росстата.

⁶ Предварительные данные.

⁷ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸ Оценка.

Росстат дал оценку ВВП, рассчитанного методом использования доходов за I квартал 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16 564,8 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизился на 2,2 процента. В ВВП за I квартал 2015 г. учтено изменение границ экономической территории Российской Федерации в связи с включением Крымского федерального округа.

В наибольшей степени снижение ВВП по счету использования было связано со снижением валового накопления основного капитала и прироста запасов материальных оборотных средств, в результате, индекс физического объема валового накопления сократился на 28,5%, в том числе валового накопления основного капитала – на 8,8% против 4,5% в I квартале 2014 г. к соответствующему периоду предыдущего года. Также вклад в снижение ВВП внесло физическое сокращение расходов на конечное потребление домашних хозяйств, которое составило 9,0% против роста на 4,0% в I квартале 2014 г., в то же время произошел рост конечного потребления некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, на 1,3% против снижения на 1,4% годом ранее.

Отмечается рост и ряда других компонентов используемого ВВП. Так, экспорт товаров и услуг вырос на 4,5% (2,0% в I квартале 2014 г.) при снижении импорта товаров и услуг на 25% (на 6,6% в I квартале 2014 года). Продолжился, как и в I квартале 2014 г., небольшой рост расходов на конечное потребление государственного управления, оказывающего коллективные услуги (на 0,6%), в то время как расходы на конечное потребление государственного управления, оказывающего индивидуальные услуги, снизились на 1,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

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

С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле – на 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в I квартале.

По итогам июня, согласно оценке Росстата, индекс промышленного производства снизился на 4,8% г/г, улучшив майский на 0,7 п. пункта (в мае -5,5% г/г). Наиболее заметным стало уменьшение темпов спада в обрабатывающих производствах (с -8,3% в мае до -6,6% в июне), в сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды ситуация также улучшилась (с -1,4% в мае до -1% в июне). Ситуация в добыче полезных ископаемых изменений не претерпела (-0,9%).

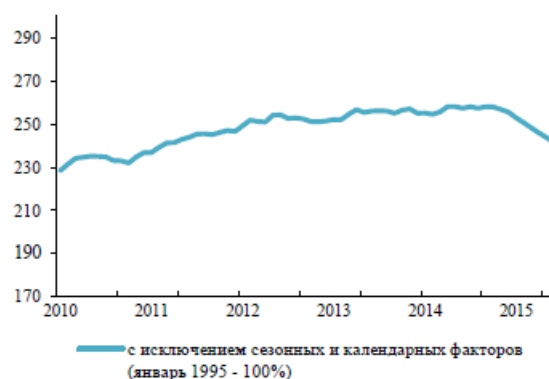
Таблица 51. Динамика индексов промышленного производства в 2015 г., %, г/г.

Промышленное производство	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Добыча полезных ископаемых	1,5	0,1	0,4	- 0,8	- 0,9	- 0,9
Обрабатывающие производства	- 0,1	- 2,8	- 1,9	- 7,2	- 8,3	- 6,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1,2	- 1,7	0,8	1,8	- 1,4	- 1,0
Всего:	0,9	- 1,6	- 0,6	- 4,5	- 5,5	- 4,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

При этом сезонно сглаженный индекс промышленного производства, по расчетам Минэкономразвития России, в июне снизился всего лишь на 0,1% к предыдущему месяцу (в мае – на 0,6% соответственно),

Валовой внутренний продукт



Источник: расчеты Минэкономразвития России



показав, тем самым, определенное замедление интенсивности спада в промышленности, пик которого пришелся на апрель-май текущего года.

Таблица 52. Динамика индексов промышленного производства в 2015 г., %, м/м.

Промышленное производство	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Добыча полезных ископаемых	- 0,5	- 0,5	0,1	- 0,4	- 0,1	- 0,1
Обрабатывающие производства	- 1,8	- 1,2	- 0,3	- 1,9	- 0,7	- 0,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	- 0,2	- 1,1	0,8	0,7	- 0,8	- 0,1
Всего:	- 1,2	- 0,9	- 0,1	- 1,3	- 0,5	- 0,1

Источник: Расчеты Минэкономразвития России

Июньская статистика Росстата вновь показала, что и на этот раз наибольший негативный эффект в снижение общего индекса промышленного производства внесли обрабатывающие производства. Сейчас в российской экономике преобладают, так называемые “сберегательные настроения” – по сути воздерживаются от инвестиций как предприятия, так и население в целом. Возросшая в 2015 году общая прибыльность (по преимуществу экспортно-ориентированных предприятий) пока не подразумевает роста инвестиций – менеджмент предприятий предпочитает направлять средства на выплату дивидендов, или на обратный выкуп собственных акций. Основная причина данных явлений – сильно возросшая в последнее время неопределенность экономической и политической обстановки, которая в условиях резкого сокращения ведет к спаду инвестиций, нежеланию проведения модернизации производства и инноваций.

Динамика производства в секторе товаров инвестиционного спроса в июне была худшей за последние полгода, снижение спроса в процентном отношении год к году исчислялось двузначными цифрами. Худшими по статистике были многие позиции в производстве строительных материалов, машиностроении, производстве транспортных средств.

Вместе с тем, по итогам июньских данных необходимо отметить, в первую очередь, некоторое замедление спада в традиционных в последнее время аутсайдерах сегмента – производстве строительных материалов, станкостроении, некоторых секторах машиностроения.

Из нижеприведенной таблицы видно, что практически по всем позициям в производстве строительных материалов отмечено замедление темпов падения.

Таблица 53. Производство товаров инвестиционного спроса, %, г/г

Товары	Апрель	Май	Июнь
Цемент	-15,6	-9,3	7,4
Бетон, готовый для заливки (товарный бетон)	-32,9	-17,9	-3,3
Кирпич керамический строительный	-4,5	-8,4	-7,2
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	0,0	4,3	-15,8
Конструкции и детали сборные железобетонные	-18,2	-30,5	-18,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Дополнительным подтверждением некоторого улучшения ситуации в строительстве служит статистика погрузки на железнодорожном транспорте, которая показывает, что величина июньского снижения перевозок строительных грузов и цемента (г/г) уже ниже среднего показателя за первое полугодие 2015 года. Сезонно сглаженные показатели по строительству за май (-1,9% к апрелю) и июнь (-0,6% к маю) подтверждают эту гипотезу.

Таблица 54. Погрузка ж/д транспортом инвестиционных товаров за 2015 г., %, г/г

Период	Погрузка общая	Строит. грузы	Цемент	Оборудование
январь	0,3	-26,1	-6,7	-40,0
февраль	-0,9	-20,8	-5,6	-23,6
март	-1,3	-20,3	-12,0	-25,0
апрель	-2,1	-21,4	-23,3	-29,0
май	-3,2	-15,8	-15,2	-25,0
июнь	-3,3	-9,4	-13,9	-28,1
январь-июнь	-1,77	-18,5	-14	-28

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

В машиностроении ситуация остается достаточно сложной – эта отрасль считается наиболее чувствительной к колебаниям инвестиционного климата. Несмотря на сложную сложившуюся ситуацию, по ряду позиций также отмечены некоторые позитивные сдвиги. По сравнению с апрелем-маем (худшими месяцами во многих производствах) незначительно улучшилась динамика в производстве и продажах легковых автомобилей. Напомним, 1 апреля 2015 г. стартовала программа господдержки автопрома

суммарным объемом государственных субсидий порядка 25 млрд. рублей. Госпрограмма подразумевает предложения льготных ставок автокредитования и лизинга, и, согласно данным Минпромторга России, за первое полугодие на льготных условиях в России продавался каждый четвертый автомобиль.

Таблица 55. Производство транспортных средств, %, г/г

Вид транспортных средств	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Автомобили легковые	-25,7	-16,9	-18,3	-22,4	-38,0	-27,2
Автобусы	-29,1	-23,0	-7,1	-16,2	-6,9	-20,5
Автомобили грузовые	-13,6	-37,1	-12,3	-27,0	-18,1	-19,6
Электровозы магистральные	-22,2	-40,0	-20,7	-30,0	-40,0	0,0
Вагоны грузовые	-58,3	-55,6	-53,0	-62,8	-54,4	-33,7
Вагоны пассажирские	-100	-54,5	-94,5	-80,2	-45,2	-46,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 56. Продажи легковых машин в России за 2015 г.

Период	Количество	В % год/год
январь	115 528	-24,3
февраль	128 313	-37,9
март	139 850	-42,5
апрель	132 456	-41,5
май	125 801	-37,5
июнь	140 161	-29,7

Источник: АЕВ

Производство железнодорожных вагонов постепенно растет, но для окончательного восстановления с запредельных отрицательных уровней процентного изменения этого года по отношению к 2014 году потребуется определенное время, т.к. в 2013-2014 гг. производители получили крупный госзаказ от РЖД, что позволило нарастить максимальные за последние 15 лет объемы выпуска. При этом, следует отметить июньское увеличение поставок магистральных электровозов.

В секторе станкостроения ситуация, несмотря на высокую волатильность динамики процентных показателей, выглядит относительно обнадеживающей. Девальвация рубля и международные санкции обусловили определенное замещение некоторых видов импортного оборудования отечественными аналогами.

Таблица 57. Станкостроение, %, г/г.

Наименование	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Станки металлорежущие	-30,5	-5,7	19,6	-35,4	-40,1	18,1
Сталеплавильное оборудование	-6,4	-23,1	154,0	-4,5	44,0	3,4
Машины кузнечно-прессовые	140,5	40,5	58,5	11,2	43,2	44,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Несмотря на сохраняющийся низкий инвестиционный спрос и определенное проседание потребительского рынка, ситуация в металлургии не выглядит катастрофической. Сокращение потребления проката автопроизводителями в определенной мере компенсируется Газпромом (активное строительство трубопроводов) и оборонными предприятиями (гособоронзаказ).

Таблица 58. Металлургия, %, г/г.

Наименование	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Чугун	1,2	5,8	2,4	2,4	9,0	1,7
Прокат черных металлов	9,1	4,4	-0,3	-3,2	-7,0	-5,5
Трубы стальные	30,2	7,4	17,5	4,2	-2,5	6,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Добывающая промышленность показала слабо отрицательную динамику. Объемы Газпрома продолжили снижаться заметными темпами - за первое полугодие 2015 г. добыто 205 млрд. куб. м. газа (или -13% к 6 мес. 2014 г.), среди причин – как снижение спроса на внутреннем рынке, так и сокращение экспортных поставок. Вполне возможно, что во втором полугодии ситуация несколько выправится, т.к. основные потребители будут вынуждены пополнять свои подземные газохранилища (ПГХ). По состоянию на июль, ПГХ в странах Евросоюза были заполнены всего на 45%, ПГХ Украины – на 40%, что подразумевает дополнительный отсроченный спрос в 12-17 млрд. кубометров газа.

К тому же, цены на газ, следующие за нефтяными с лагом в полгода, сейчас находятся на локальном за несколько лет минимуме.

Нефтяные компании завершили, как и сам июнь (+1.7% г/г), так и первое полугодие 2015 г. (+1.2% г/г) довольно стабильно.

Таблица 59. Топливо-энергетический комплекс, %, г/г.

Наименование	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Нефть	0,0	0,3	3,2	1,4	1,1	1,7
Газ	-7,5	-8,5	-3,7	-0,9	-9,9	-8,7
Уголь	12,4	3,4	4,7	2,8	8,5	2,4
Электроэнергия	2,1	0,5	1,1	3,2	-1,1	0,0
Тепло энергия	-0,4	-12,3	-0,3	-0,6	-3,9	-2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Несколько лучше ситуация выглядит в производстве товаров потребительского спроса. Несмотря на продолжающееся снижение оборота розничной торговли, по итогам июня наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса с возможным его оживлением во втором полугодии. Индекс потребительской уверенности Росстата, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II квартале 2015 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. вырос на 9 п. пунктов. Замедление инфляции и улучшение на этом фоне динамики реальных зарплат также будут способствовать стабилизации ситуации на потребительском рынке.

Таблица 60. Пищевая промышленность, %, г/г.

Наименование	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Мясо убойных животных	20,8	15,0	11,7	6,2	12,7	10,6
Мясо птицы	13,3	13,3	12,6	11,6	8,1	9,7
Изделия колбасные	-1,0	-0,5	2,7	-1,9	-1,2	-0,4
Рыба и продукты рыбные	7,2	19,2	-0,5	0,0	3,9	6,9
Мука	0,8	1,7	-0,8	3,4	-0,6	7,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 61. Легкая промышленность, %, г/г.

Наименование	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь
Ткани	-10,1	7,0	2,2	6,1	11,7	21,3
Трикотажные изделия	-41,5	-39,9	-19,5	-24,1	-38,0	-4,5
Костюмы	-26,3	-15,5	7,6	-15,8	-15,9	2,0
Пальто и полу пальто	-18,8	-8,1	-15,1	-37,0	-30,7	-26,9
Обувь	-17,6	-21,0	-26,1	-12,8	-18,0	-12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

На наш взгляд, дальнейшему оживлению промышленного роста будет способствовать определенное улучшение настроений, как населения, так и в бизнес-среде. Монетарные условия уже далеко не столь жестки, как это было в I квартале: Центральный банк РФ последовательно снижает учетную ставку, государство также проводит ряд мер на стимулирование внутреннего спроса в отдельных сегментах (ипотека, автокредиты).

В июне 2015 г. продолжается снижение инвестиционной активности в российской экономике - на 7,1% к соответствующему периоду 2014 года. В результате, по оценке Росстата, темпы роста инвестиций в основной капитал в первом полугодии текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года снизились на 5,4% (в январе-мае снижение составило 4,8%). Во втором квартале отмечено ускорение отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу: -6,7% вместо -3,6%, соответственно (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года).

Основными факторами торможения инвестиционных процессов в стране, по-прежнему, выступают: снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.05.2015 г. в номинальном выражении снизился на

Инвестиции в основной капитал



Источник: расчеты Минэкономразвития России

17,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 13,1 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 3,84 п. пункта, достигнув в мае текущего года 16,02% (по сравнению с апрелем ставка снизилась на 1,15 п. пункта). Несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» за период с начала года снизился на 7,0%, в июне текущего года по сравнению с июнем 2014 г. – на 10,0 процентов. При этом в июне впервые отмечен спад ввода жилых домов – на 7,6% после 18-месячного непрерывного роста. Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам полугодия прирост ввода жилья составил 15,3% (34,3 млн. кв. м. общей площади жилых домов). Слабая активность вложений населения в недвижимость связана, как с окончанием пика, пришедшегося на конец прошлого – начало текущего года, так и со снижением реальных доходов населения и высокой средневзвешенной ставкой по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. По данным Банка России, с 13,16% в январе 2015 г. она выросла до 14,73% в апреле, в июне в результате принимаемых мер отмечена тенденция к ее снижению (до 13,48%), однако она по-прежнему остается выше уровня января. На этом фоне количество и объем предоставленных рублевых ипотечных кредитов уменьшились, соответственно, на 39,7% и 41,5 процента.

В первом полугодии 2015 г. сохраняется устойчивая динамика роста производства продукции сельского хозяйства. Общий объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1 399,8 млрд. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 102,9 процента.

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

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

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

В первом полугодии 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июнем 2014 г. на 1,5%, в то время как в январе-июне 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 1,0 процент.

Деловая активность на российском рынке услуг во II квартале 2015 г. сохранила свое падение. Финансовые проблемы домашних хозяйств неизбежно сказались на состоянии сервисных организаций –



Источник: расчеты Минэкономразвития России



Источник: расчеты Минэкономразвития России

переходя в режим экономии, население пытается создавать личные резервные фонды и фонды семейного благосостояния, отказываясь от приобретения необязательных услуг.

В июне 2015 г. объем платных услуг населению снизился на 2,3% по сравнению с июнем 2014 г., улучшив показатели мая 2015 г. на 0,7 п. пункта (в мае -3,0%, соответственно).

По результатам января - июня 2015 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В июне реальные располагаемые доходы снизились на 3,5% против снижения на 6,5% в мае относительно соответствующего периода 2014 года.

Реальная заработная плата в первом полугодии 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,5 процента. При этом в июне она снизилась на 7,2% против снижения на 7,4% в мае соответственно.

Реальные располагаемые доходы населения



Реальная заработная плата



Источник: расчеты Минэкономразвития России

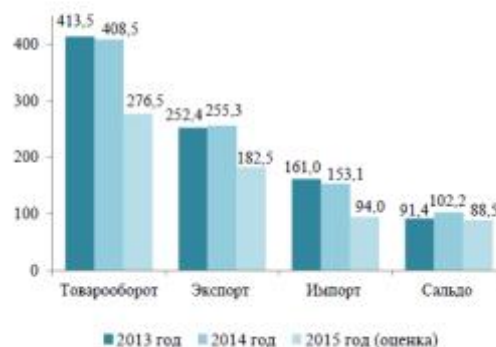
Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 июля 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате увеличилась по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) на 1,1% по сравнению с 1 июня 2015 года.

В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате большая часть приходится на обрабатывающие производства и на строительство (38% и 35% соответственно), по 6% – на транспорт и сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, по 5% – на добычу полезных ископаемых и производство и распределение электроэнергии, газа и воды, 2% - на научные исследования и разработки.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3% к июню 2014 г. и 97,9% к маю 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в июне 2015 г. снизился по сравнению с июнем прошлого года на 23,9% и составил 26,5 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 36,2% (3,8 млрд. долл. США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-июне 2015 г. выросла относительно января-июня 2014 г. на 1,3 п. пункта и составила 86,8%, доля стран СНГ – соответственно уменьшилась до 13,2 процента.

В июне 2015 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно мая 2015 г. на 3,7% и составила 61,4 доллара США за баррель (средняя цена по данным агентств Аргус и Платтс), по сравнению с июнем 2014 года цена сократилась на 43,7 процента. В январе-июне 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 46,9% до 57,0 доллара США за баррель.

Внешняя торговля Российской Федерации в январе-июне 2013-2015 годов (по методологии платежного баланса, млрд. долл. США)



Источник: Банк России

Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals

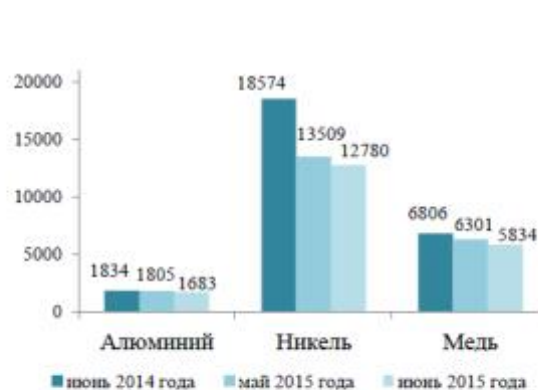
(январь 2010 г. - июнь 2015 г.)



Источник: Банк России, агентства Аргус и Платте

Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий

(в долларах США за тонну)



Источник: Лондонская биржа металлов

По данным Лондонской биржи металлов в июне 2015 г. относительно мая 2015 г. цена на алюминий снизилась на 6,7%, на никель – на 5,4%, на медь – на 7,4 процента. По сравнению с июнем 2014 г. цена на алюминий уменьшилась на 9,2%, на медь – на 14,3%, на никель – на 31,2 процента. В январе-июне 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 14,2% дешевле, никель – на 17,3%, алюминий дороже на 1,8 процента.

Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в июне 2015 г. уменьшились на 0,9% относительно предыдущего месяца и составили 262,8 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с июнем 2014 г. цена на газ снизилась на 30,6 процента. В январе-июне 2015 г. цена на природный газ составила 300,8 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 22,1%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

По предварительным данным Минэнерго России, в июне 2015 г. по сравнению с июнем 2014 г. экспорт нефти в физическом выражении вырос на 13,8%, экспорт газа природного снизился на 4,1%, каменного угля – на 1,8 процента. В январе-июне 2015 г. по сравнению с январем-июнем 2014 г. экспорт нефти вырос на 9,7%, экспорт газа природного сократился на 12,9%, угля каменного – на 4,8 процента.

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8% к июню 2014 г. и 105,9% к маю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в июне 2015 г. составил 14,4 млрд. долл. США (61,6% к июню 2014 г.), из стран СНГ – 2,2 млрд. долларов США (63,2% к июню 2014 года).

Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-июне 2015 года по сравнению с январем-июнем 2014 года увеличилась на 0,2 п. пункта и составила 88,0%, стран СНГ – соответственно уменьшилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – июне 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился на 38,8 процента.

В июне 2015 г. относительно июня 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья снизился на 39,2 процента. Наблюдалось сокращение закупок продукции машиностроения в 1,9 раза, текстильных изделий и обуви – на 37,5%, продовольственных товаров – на 33,8%, химической продукции – на 24,0 процента.

В июне 2015 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с маем 2015 г. увеличился на 7,6 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви увеличился на 27,5%, химической продукции – на 10,7%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 6,2%, машиностроительной продукции – на 4,4 процента.

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

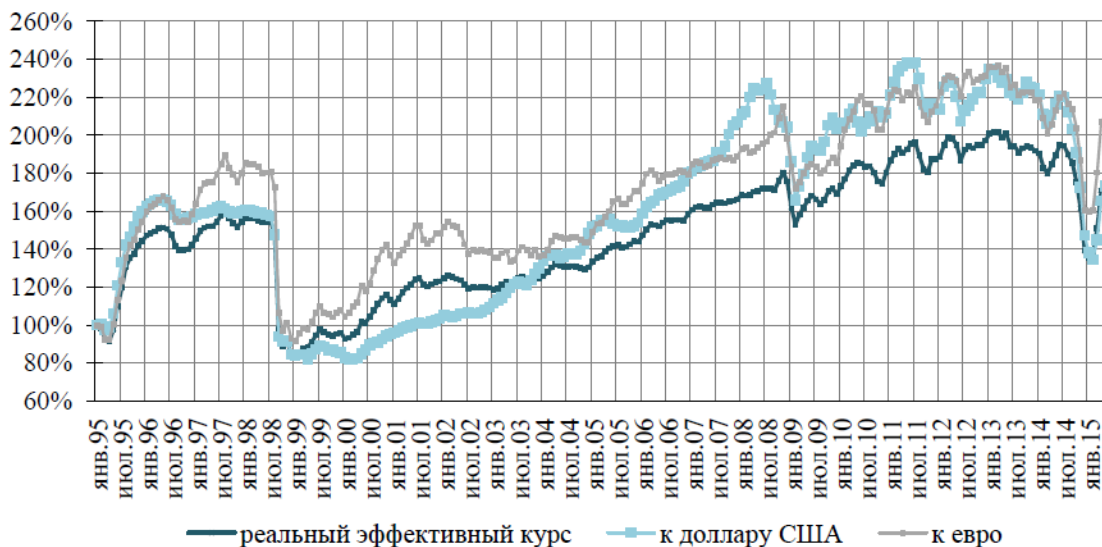
В июне ослабление номинального эффективного курса рубля составило 6,7%, а в целом за январь-июнь 2015 г. (из расчета июнь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление в 11,2 процента. Реальный эффективный курс за июнь ослаб на 6,8%, в целом за первые шесть месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 16,9 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за июнь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 7,4%, к евро – 7,45%, к фунту стерлингов – 7,3%, к швейцарскому франку – 7,1%, к японской иене – 4,1%, к канадскому доллару – 5,5%, к австралийскому доллару – 3 процента. В целом



за январь-июнь (из расчета июнь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное укрепление рубля к доллару составило 8,8%, к евро – 20,8%, к фунту стерлингов – 11,15%, к швейцарскому франку – 6,1%, к японской иене – 14,3%, к канадскому доллару – 16%, к австралийскому доллару – 17,1 процента.

Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995г. =100%)



За июнь текущего года объем международных резервов увеличился на 4,801 млрд. долл. против 0,765 млрд. долл. месяцем ранее (в июне 2014 г. наблюдалось увеличение на 11,023 млрд. долл. США). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила за июнь 3,76 млрд. долл. из-за укрепления курса указанных валют по отношению к доллару США, объем операций Банка России по нетто-покупке валюты – 3,83 млрд. долл., положительное изменение стоимости монетарного золота – 0,35 млрд. долл., прочие изменения составили отрицательную величину в размере около 3,1 млрд. долларов. В целом за январь-июнь сокращение резервов составило 23,889 млрд. долл. (в январе-июне годом ранее - 31,345 млрд. долл.). По состоянию на 1 июля 2015 г. объем международных резервов составил 361,571 млрд. долл. США.

Совокупный объем государственного долга составил по состоянию на 1 июля 9891,02 млрд. руб., увеличившись за июнь лишь на 5,05 млрд. руб., или на 0,1%, а в целом за январь-июнь текущего года - сократился на 408,1 млрд. руб., или на 4%. В структуре государственного долга на 1 июля внешний долг составил 28,8% (27,6% - на 1 июня и 29,7% - на 1 января), внутренний долг – 71,2% (72,4% и 70,3% соответственно).

По оценке Минэкономразвития России, за июнь текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) составило 0,5 процента³. При этом увеличение наличных денег в обращении (денежного агрегата M0) составило 1%, депозитов в национальной валюте - 0,4 процента. В целом за январь-июнь текущего года увеличение денежной массы составило 1,2% против сокращения на 3,1% в январе-июне 2014 года. Денежный агрегат M0 сократился за первые шесть месяцев, по оценке, на 7,4%, депозиты в национальной валюте возросли на 3,6 процента. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата M0) в составе денежного агрегата M2 за первые шесть месяцев текущего года сократился на 1,9 п. пункта (в том числе за июнь – увеличился на 0,1 п. пункта) и на 1 июля текущего года составил 20,4% против 22,3% на 1 января и 22,2% - на 1 июля годом ранее. Денежный мультипликатор за июнь сократился с 3,51 до 3,35, что связано с опережающим увеличением объема свободной ликвидности по сравнению с увеличением безналичных средств (уровень ликвидности возрос с 8,4% по состоянию на 1 июня 2015 г. до 10,1% - на 1 июля).

Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за июнь возрос на 5,5%, а в целом за январь-июнь – сократился на 14,3% (против уменьшения на 7,9% за первые шесть месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 июля текущего года 9706,5 млрд. рублей.

Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за июнь увеличился на 1,2% до 40111,2 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям возрос на 1,7% и составил 29384,4 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам уменьшился на 0,4%, до 10726,8 млрд.

³ По состоянию на 1 июля годовой темп прироста денежного агрегата M2 составил 6,8% по сравнению с также 6,8% на 1 июня и 2,2% на 1 января.

рублей. В целом за январь-июнь совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 1,85% (на 1,5% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям снизились на 0,5% (сократились на 0,1% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 5,3% (на 5,3%).

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

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

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

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

Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



Основной вклад в замедление инфляции в июне внесло снижение цен на продовольственные товары – на 0,4%, за счет удешевления плодоовощной продукции, обусловленного массивными поставками импортных овощей и увеличением предложения отечественных производителей. Вместе с тем за годовой период цены на плодоовощную продукцию стали на 22,8% выше, чем в июне прошлого года, а с начала года прирост цен составил 20 процентов.

На остальные продовольственные товары рост цен в июне сохранился на уровне мая – 0,2 процента. За период с начала года цены выросли на 9,7 процента.

В июне на многие дорогостоящие белковые товары, на импорт которых наложено эмбарго, цены снизились (мясо и птица, сыры, масло сливочное), либо перестали расти (молоко и молочная продукция) вследствие снижения спроса и снижения дисбалансов на рынках за счет роста внутреннего производства.

На товары, не попавшие под продовольственные контрсанкции (преимущественно растительного происхождения), в июне отмечено незначительно ускорение роста цен до 0,4% с 0,3% в мае. Это обусловлено замедлением снижения цен на сахар (в результате сезонного роста спроса) и яйца.

С начала года на продовольственные товары в целом цены выросли на 10,8 процента.

В июне рост цен на непродовольственные товары с исключением бензина замедлился до стандартных значений (0,3%) в результате упавшего спроса и снижения инфляционного фона. За первое полугодие цены выросли на 9,5% (годом ранее прирост цен составил 2,8%).

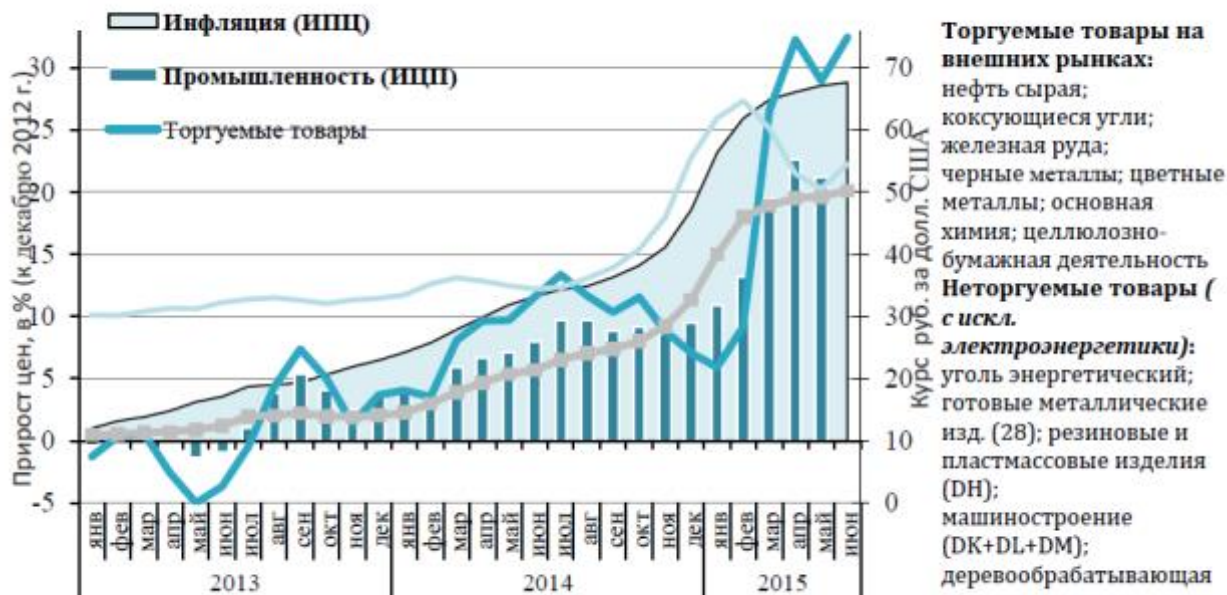
На рыночные услуги в июне рост цен усилился в 2 раза по сравнению с маем – до 1,4% против 0,7 процента. Это обусловлено сезонным ростом спроса на услуги зарубежного туризма, воздушного транспорта, санаторно-оздоровительные услуги на фоне некоторого ослабления рубля в июне. За январь-июнь прирост цен составил 6,6%, что ниже, чем в других секторах потребительского рынка, в результате более сильной реакции данного сегмента на снижение платежеспособности населения.

В промышленности (CDE) в июне 2015 г. индекс цен производителей составил 100,7% после майской дефляции. Это отчасти обусловлено сезонным ростом цен на нефтяные товары. За первое полугодие цены производителей промышленных товаров увеличились на 11,5%, за годовой период – на 13,1 процента. Возобновившееся в июне ослабление курса рубля способствовало росту цен на отдельные товары с высокой долей импортного сырья.

На торгуемые на внешних рынках товары в июне 2015 г. в среднем по группе цены выросли на 2,7% (с начала года рост – 23,6%, за годовой период – 18,5%), в том числе цены производителей на нефтепродукты увеличились на 3 процента. С исключением нефтедобычи рост цен на торгуемые товары умереннее – на 0,7 процента. На большинство торгуемых товаров в июне цены продолжали снижаться, учитывая, что курс оказывает влияние на них с некоторым временным лагом.

В апреле-июне в результате ухудшения конъюнктуры на рынке металлов в текущем году наряду с укреплением рубля значительно подешевели цветные металлы – на 18,8%, в том числе в июне – на 3,8%, черные металлы – на 10,0% (-5,1% в июне), удобрения – на 12,7% (-5%) и другие товары.

Динамика цен в промышленности



На неторгуемые товары (с исключением энергетики) при падении спроса рост цен замедлялся с марта. С начала года цены выросли на 8,0%, за март-июнь – на 1,8%, в том числе в мае на 0,1 процента. В июне прирост цен составил 0,4% в среднем по группе. В связи с ослаблением рубля цены росли в основном в производствах, потребляющих импортное сырье и комплектующие, в пределах 1,5-2,5% (на транспортные средства и оборудование, в том числе на легковые автомобили, в легкой промышленности – в производстве кожи и обуви).

Вместе с тем в производстве инвестиционных товаров вследствие продолжающегося падения инвестиционного спроса в июне рост цен был умереннее или цены снижались. В производстве машин и оборудования в июне цены увеличились на 0,7% (7,1% с начала года). На стройматериалы и на металлические конструкции для строительства цены снизились.

В пищевой промышленности в июне цены снизились на 0,2% (9,1% с начала года, 19% – за годовой период) вследствие удешевления потребляемого сырья.

В секторе сельского хозяйства в июне продолжилось снижение цен, как на растениеводческую, так и на животноводческую продукцию.

Цена сельхозпроизводителей на пшеницу стабилизировалась и в июне составила 8,6 в тыс. руб./т против 9,6 тыс. руб./т в феврале.

Вследствие перепроизводства цены сельхозпроизводителей на птицу снижаются с марта, в том числе в июне – на 0,3% (с начала года снижение составило 0,7%). Цены сельхозпроизводителей на крупный рогатый скот и на свиней в июне снизились в равной степени – на 0,3% (рост цен за полугодие – на 14,7% и 5,2% соответственно) при увеличении импортных поставок в апреле-мае на фоне укрепления рубля.

В капитальном строительстве в июне 2015 г. цены выросли на 0,3% (за годовой период – на 9,9%). При падении инвестиционного спроса на строительно-монтажные работы в июне рост цен невысокий – на 0,4% (к соответствующему периоду прошлого года – на 5,4%).

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20150728>).



Социально-экономическая характеристика Краснодарского края

Край расположен в юго-западной части Северного Кавказа, 45-я параллель делит его примерно на две равные части. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Абхазией. С северо-запада и юго-запада территория края омывается Азовским и Черным морями. Общая протяженность границ края - 1 540 км, из них 800 км по суше и 740 км - по морю.

Наибольшая протяженность края с севера на юг - 327 км и с запада на восток - 360 км.

Краснодарский край занимает площадь 76 тысяч квадратных километров и является южным регионом России. В крае проживает свыше пяти миллионов человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности. Средняя плотность населения - 66,6 человека на 1 квадратный километр. Территория края сложилась из части территорий, занимаемых до революции Кубанской областью и Черноморской губернией. Две административные единицы были объединены в Кубанско-Черноморскую область, которая в 1920 году занимала территорию 105,5 тыс. квадратных километров. В 1924 году образован Северо-Кавказский край с центром в Ростове-на-Дону, в 1934 году он разделился на Азово-Черноморский (центр - Ростов-на-Дону) и Северо-Кавказский (центр - Ставрополь) края.

13 сентября 1937 года Азово-Черноморский край был разделен на Ростовскую область и Краснодарский край, включая Адыгейскую автономную область. В 1991 году Адыгейская автономная область вышла из состава края и была преобразована в Республику Адыгея.

Природные условия и климат

Территория края разделяется на две резко отличающиеся части: северная равнинная и южная горная. Равнинная зона - Прикубанская низменность - занимает две трети территории и является экономически наиболее развитой частью. Южная зона образована системами хребтов Западного Кавказа, примыкающей к ним полосой предгорий и узкой лентой Черноморского побережья.

Расположенный на границе умеренных и субтропических широт, на стыке равнин и гор, край отличается разнообразием и непостоянством погодных условий. Климат на большей части территории умеренно- континентальный, на Черноморском побережье (южнее Туапсе) - субтропический. Средняя температура января на равнине - минус 3-5 градусов, июля - плюс 22-24 градуса.

Годовое количество выпадающих осадков колеблется от 350 мм на Таманском полуострове 500 мм на правобережье Кубани до 2500 мм и выше на юго-западных склонах Кавказского хребта.

Неравномерное распределение осадков, резкие температурные колебания, губительное действие суховеев и засухи вызывают необходимость строгого соблюдения научно обоснованной системы земледелия при возделывании сельскохозяйственных культур, увеличения посадок лесополос и других гидроаккумулирующих и противозерозионных мер.

В крае более 500 рек, его основная водная артерия - Кубань - одна из главных рек Северного Кавказа. Для регулирования стока и расширения рисовых систем были сооружены Крюковское, Варнавинское, Краснодарское водохранилища; последнее - самое крупное на юге России.

Почвы

Почти вся Прикубанская низменность располагается в зоне степей. Основную часть ее почвенного покрова составляют предкавказские карбонатные и выщелоченные черноземы. Таманский полуостров занят каштановыми, западно-предкавказскими и болотными почвами.

Общая земельная площадь Краснодарского края составляет 7,5 миллионов гектаров, из них пашни - 3,9 млн. га. Это его основной пахотный фонд, отличающийся высоким плодородием.

Неширокая полоса в левобережье Кубани, Прикубанская наклонная равнина и часть предгорий пригодны для садоводства и возделывания желтых табаков.

Полезные ископаемые

В недрах Кубани открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природного газа, мергеля, йодо-бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных и апатитовых руд, каменной соли.

Краснодарский край - старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата с 1864 года.

На территории края расположен крупнейший в Европе Азово-Кубанский бассейн пресных подземных вод, имеющий значительные запасы термальных и минеральных вод.

Среди богатств Кубани лес занимает важное место, т.к. имеет большое природоохранное значение и является основным источником древесины ценных пород России. Общая площадь лесов Краснодарского края составляет свыше 1800 тыс. га. Имеющие промышленное значение дубовые и буковые массивы занимают, соответственно, 49 и 19 % площади всех лесов.

Экономический потенциал



Основу производительных сил Краснодарского края составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, область информационных и коммуникационных технологий, а также агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристский комплексы. Последние три направления деятельности (агропромышленный, транспортный, санаторно-курортный и туристский комплексы) соответствуют приоритетам социально-экономического развития России и определяют особый статус Краснодарского края в экономике страны.

Динамичное развитие агропромышленного комплекса (далее также - АПК) Краснодарского края обеспечивает продовольственную безопасность страны: край обладает богатейшими ресурсами сельскохозяйственных земель, в том числе черноземами, площадь которых составляет 4805 тысяч гектаров (это более 4 процентов российских и около 2 процентов мировых запасов); край занимает первое место среди субъектов Российской Федерации по объему производства зерна, сахарной свеклы, плодов и ягод, второе - по производству семян подсолнечника и меда; край занимает второе место среди субъектов Российской Федерации по производству яиц, мяса скота и птицы (в живом весе), третье место - по производству молока, овощей.

Транспортный комплекс обеспечивает реализацию внешнеполитических и экономических интересов России в зоне черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества, вносит существенный вклад в повышение "связности" территории страны. Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта. По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей. Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом "Тенгиз - Новороссийск" и газопроводом "Россия - Турция" ("Голубой поток"). Воздушный транспорт Краснодарского края представлен четырьмя аэропортами, два из которых являются международными (Краснодар, Сочи).

Уникальные для России природно-климатические условия края, наличие передовых медицинских учреждений и технологий, исторических достопримечательностей создают потенциал для развития высокоэффективного, конкурентоспособного туристско-рекреационного комплекса международного уровня, формирующего позитивный имидж страны на международной арене и обеспечивающего растущие потребности населения в услугах, связанных с отдыхом, лечением и туризмом: климат в крае - один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека. Краснодарский край - самый теплый регион России, средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год; благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром; в период максимального разветывания ежедневная емкость курортов края достигает 450-480 тысяч мест; потенциал санаторно-курортного и туристского комплекса края реализуется за счет создания на территории края особой экономической зоны туристско-рекреационного типа.

В крае имеется мощный потенциал опережающего развития, определяющий возможности роста его вклада в реализацию целей Правительства Российской Федерации.

Уникальные для России природно-климатические условия края, наличие передовых медицинских учреждений и технологий, исторических достопримечательностей создают потенциал для развития высокоэффективного, конкурентоспособного туристско-рекреационного комплекса международного уровня, формирующего позитивный имидж страны на международной арене и обеспечивающего растущие потребности населения в услугах, связанных с отдыхом, лечением и туризмом.

Климат в крае — один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека. Краснодарский край — самый теплый регион России, средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год.

Благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром.

В период максимального разветывания ежедневная емкость курортов края достигает 450—480 тысяч мест.

Потенциал санаторно-курортного и туристского комплекса края реализуется за счет создания на территории края особой экономической зоны туристско-рекреационного типа.

По привлечению инвестиций ведущими отраслями являются транспорт и связь, агропромышленный, санаторно-курортный и туристский комплексы, определяющие приоритеты региональной экономики.



Рейтинг Краснодарского края в мировом бизнес-сообществе весьма высок: агентством "Standard&Poor's" региону присвоен международный инвестиционный рейтинг на уровне "BB" (прогноз "позитивный"). Кроме того, край входит в семерку российских регионов с наименьшими инвестиционными рисками и занимает второе место в рейтинге российских регионов по законодательной активности в сфере инвестиций.

Край занимает десятое место в стране по количеству специалистов, выпущенных высшими учебными заведениями, и четвертое место — по количеству специалистов, выпущенных средними специальными учебными заведениями.

Таким образом, в крае имеется мощный потенциал опережающего развития, определяющий возможности роста его вклада в реализацию целей Правительства Российской Федерации.

Социально-экономическая характеристика Тихорецкого района.



Географическое местоположение Тихорецкого района.

Тихорецкий район находится в северо-восточной части Краснодарского края на Прикубанской степной равнине большой Азово-Черноморской равнины крупной Причерноморской низменности великой Русской (Восточно-Европейской) равнины, граничит с востока со Ставропольским поднятием. Население 123,8 тысяч человек. Площадь 1825 кв. км. С Юго-востока на северо-запад на протяжении 85 км течёт основная река района Челбас (ногайское «Ковш воль»). В старину эта река называлась Феофания (по-гречески – «божественная святыня»). Климат района – умеренно-континентальный засушливый (или степной), средняя температура воздуха в январе -4,2 С, в июле + 23,2 С; среднегодовая температура воздуха + 9,8 С. Рельеф местности – слабоволнистый, постепенно понижающийся с Юго-востока на северо-запад. Земельные месторождения включают в себя кирпичные и гончарные глины, керамзитовое сырьё, суглинки и песок. Тихорецкий район граничит на севере с Павловским районом, на востоке – с Новокубанским, на юге – с Кавказским и Тбилисским, на западе – с Выселковским. Расстояние от Тихорецкого района до Краснодара составляет 150 км, до Ростова-на-Дону – 167 км, до Новороссийска – 350 км, до Ейска – 195 км, до Темрюка – 330 км.

Через Тихорецкую землю проходят железные дороги четырёх направлений (на Краснодар, Ростов-на-Дону, Волгоград, Минеральные Воды), а также асфальтированные шоссе: федеральная автодорога М29 «Кавказ» Павловская – Махачкала, дорога краевого значения Тихорецк – Журавская (на юго-запад – на Краснодар) и Тихорецк – Сальск (на северо-восток). По территории района проложен магистральный газопровод Александровск – Ленинградская и нефтепровод Малгобек – Тихорецк, имеется линия волоконно-оптической связи.

Географическое положение Тихорецкого района, пересечение автотрасс федерального и краевого значения, наличие большого количества железнодорожных станций и подъездных путей позволяет рассматривать район как опорный центр и транспортный узел, объединяющий северо-восточные районы Краснодарского края в единую транспортную систему.

Район является исторически сложившимся местом проживания кубанского казачества. В муниципальное образование Тихорецкий район входят 60 населенных пунктов, разделённых на 13 поселений.

Мониторинг социально-экономического развития муниципального образования Тихорецкий район за январь - июнь 2015 года.

По итогам января - июня 2015 года, достигнут прирост объёмов отгруженной продукции (товаров, услуг) в действующих ценах в следующих отраслях экономики:

- обрабатывающей промышленности на 50,8%;
- сельском хозяйстве на 29,3%;
- транспортной отрасли на 30,4%;
- отрасли связи на 29,1%;
- розничной торговле на 26,1%.

Но вместе с тем, наблюдается снижение объёмов отгруженной продукции в топливно-энергетическом комплексе на 31,8%, строительной отрасли на 23,2%.

Объём налоговых и неналоговых поступлений в консолидированный бюджет края составил 1121,9 млн. рублей (108,8%).

Сумма прибыли на 1 июня 2015 года по крупным и средним предприятиям составила 719,5 млн. рублей (рост в 2,3 раза), положительный сальдированный финансовый результат составил 667,6 млн. рублей (рост в 2,8 раза).

Среднемесячная номинальная заработная плата по итогам января-мая 2015 года составила 24233 рубля (104,0%). Уровень безработицы по состоянию на 01.07.2015 года составил 1,0% (показатель аналогичного периода 2014 года – 0,9%).

Промышленный комплекс.

Промышленное производство в Тихорецком районе представлено предприятиями обрабатывающих производств и предприятиями по производству и распределению электрической энергии, газа, пара и воды. Ведущим направлением в обработке является пищевое производство. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам составил 4337,4 млн. рублей (150,8%). Объем производства пищевых продуктов, включая напитки – 3759,9 млн. рублей (161,5%).

На территории района производятся мясные консервы для детского питания, мясо и субпродукты, колбасные изделия, молочные продукты, хлебобулочные, кондитерские, макаронные изделия, мука и пиво.

В связи со снижением покупательского спроса и высокой конкуренцией на рынке уменьшился выпуск:

-колбасных изделий на 26,1%, цельномолочной продукции на 4,3%, сыра и творога на 36,3%, кондитерских изделий на 12,5%.

Рост выпуска продукции сложился в производстве:

-муки - на 9,6%, крупы – на 18,2%;

-хлеба и хлебобулочных изделий - на 44,8%.

-макарон – на 6,6%;

-детского питания - на 36,8%;

-мяса, включая субпродукты – в 12,6 раз ;

-пива - на 10,3%;

-полуфабрикатов мясных - в 7,03.

Объем отгруженной продукции собственного производства предприятиями топливно-энергетического комплекса составил 203,6 млн. рублей (68,2%).

Сельское хозяйство.

Сельскохозяйственное производство осуществляется на территории Тихорецкого района 39 сельхозпредприятиями, 354 КФХ, 16,8 тыс.ед. ЛПХ.

Объем производства продукции по отрасли «Сельское хозяйство» согласно предварительной оценки составил 1257,4 млн. рублей, в том числе по категориям:

-сельскохозяйственные предприятия – 519,6 млн. рублей,

-КФХ и ИП – 180,8 млн. рублей,

-хозяйства населения (ЛПХ) – 557 млн. рублей.

Это составило около 15,9 процентов от общего объема производства сельскохозяйственной продукции, запланированного индикативным планом на 2015 год.

Объем отгруженной продукции крупными и средними сельхоз товаропроизводителями района составил 507,1 млн. рублей (129,3%), при этом объем отгруженной продукции растениеводства вырос в 1,9 раза, объем отгруженной продукции животноводства снизился на 31,3% к уровню аналогичного периода 2014 года.

Перечислено налогов в консолидированный бюджет края сельхозпредприятиями Тихорецкого района - 59,0 млн. рублей (104,3%).

Строительство.

На территории района действуют 76 хозяйствующих субъектов строительной отрасли, из них 7 крупных и средних организаций, фактически осуществляющих строительную деятельность.

Объем работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «строительство» по крупным и средним предприятиям с учетом территориально-обособленных подразделений составил 765,0 млн. рублей (76,8% в действующих ценах). Показатель индикативного плана по категории крупных и средних предприятий на 2015 год выполнен на 35,7%.

Жилищный фонд увеличился на 51,9 тыс. кв.м общей площади жилья (110,6% к уровню аналогичного периода прошлого года и 60,1% к уровню годового планового показателя).

Транспортная отрасль, связь.

Объем услуг транспорта по хозяйственному виду деятельности составил 1893,3 млн. рублей (130,4%). Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности составил 185 тыс. тн (81,3%). Грузооборот транспорта составил 13902 тыс. т-км (116,6%). Перевезено пассажиров 3289 тыс. человек (94,3%). Пассажиरोоборот составил 32321 тыс. пасс. км (92,5%).

Услуги связи за январь - июнь 2015 года составил 85,1 млн. рублей (129,1%). В общем объеме оказанных услуг связи 85,6% приходится на Тихорецкий почтамт ФГУП Почта России.

Потребительский рынок.

Оборот розничной торговли за январь - июнь 2015 года составил 2275,6 млн. рублей (126,1% в действующих ценах). Показатель индикативного плана по категории крупных и средних предприятий на 2015 год выполнен на 50,6%.

Оборот оптовой торговли составил 768,1 млн. рублей (137,4%).

Населению оказано платных услуг на сумму 774,5 млн. рублей (100,3%).

Бытовых услуг крупными и средними предприятиями района оказано на сумму 3,1 млн. рублей.

Инвестиционная деятельность

Общий объем инвестиций крупных и средних предприятий муниципального образования Тихорецкий район (по месту нахождения юридического лица) по итогам января - мая 2015 года составил 153,5 млн. рублей.

В целях проведения презентации инвестиционного потенциала Краснодарского края на Международном инвестиционном Форуме «Сочи-2015», на стенде Тихорецкого района планируется представить 25 инвестиционных проектов, а также 27 инвестиционно-привлекательных земельных участков. Наибольшую долю в портфеле инвестпроектов занимает агропромышленный комплекс - 8 проектов, жилищное строительство - 5 проектов, также представлены проекты в области промышленного производства, транспортной, строительной инфраструктуры

Финансовое состояние предприятий

По состоянию на 01.06.2015г. сложился положительный сальдированный финансовый результат по крупным и средним предприятиям и составил 667,6 млн. рублей (в 2,8 раза).

Прибыль прибыльных предприятий – 719,5 млн. рублей (в 2,3 раза).

По состоянию на 1.06.2015 года кредиторская задолженность крупных и средних предприятий всех отраслей составила 1910,6 млн. рублей (109,9%), из неё просроченная задолженность составила 0,6 млн. рублей (24,2%).

Дебиторская задолженность составила 2713,3 млн. рублей (81,0%), в том числе просроченная 33,9 млн. рублей (рост в 4,3 раза).

Уровень жизни населения

Фонд начисленной заработной платы за январь-май 2015 года составил 99,1 % к уровню аналогичного периода 2014 года (к уровню планового показателя по кругу крупных и средних предприятий района – 35,6%), при этом номинальная среднемесячная заработная плата одного работника выросла 4,0% и составила 24233 рубля. Снижение фонда оплаты труда обусловлено сокращением среднесписочной численности работников к уровню января – марта 2014 года на 195 человек.

Таблица 62. Показатели социально-экономического развития Тихорецкого района.

Показатели	Един. измер.	Отчетный период	Соответствующий период предыдущего года	Темпы роста, %
Промышленное производство				
Обрабатывающие производства	тыс. руб.	4 337 449	2 877 045	150,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	тыс. руб.	203 571	298 602	68,2
Сельское хозяйство				
Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций (по фактическим видам деятельности)	тыс. руб.	507 054	392 152	129,3
Строительство				
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "строительство" крупными и средними организациями (по фактическим видам деятельности)	тыс. руб.	764 986	995 717	76,8
Транспорт и связь				
Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций транспорта (по хозяйственным видам деятельности)	тыс. руб.	1 893 339	1 451 875	130,4
Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг собственными силами крупных и средних организаций связи (по хозяйственным видам деятельности)	тыс. руб.	85 114	65 950	129,1
Потребительский рынок				
Оборот розничной торговли по крупным и средним организациям всех видов деятельности	тыс. руб.	2 275 572	1 804 585	126,1
Оборот общественного питания по крупным и средним организациям всех видов деятельности	тыс. руб.	41 524	35 521	116,9
Объем платных услуг населению по крупным и средним организациям всех видов деятельности	тыс. руб.	774 487	772 345	100,3
Инвестиции				
Общий объем инвестиций крупных и средних организаций за счет всех источников финансирования на 01.06.2015	тыс. руб.	153 504	98 218	156,3
Финансы				

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних организаций по состоянию на 1 февраля	тыс. руб.	667 587	237 933	280,6
Прибыль прибыльных организаций	тыс. руб.	719 541	312 692	230,1
Убытки убыточных организаций	тыс. руб.	51 954	74 759	69,5
Удельный вес убыточных организаций	%	11,80	14,70	80,3
Уровень жизни населения				
Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних организаций	руб.	24 233	23 293	104
Уровень регистрируемой безработицы (на конец периода)	%	1	0,90	111,1



Социально-экономическая характеристика города Кропоткин.

Кропоткин является городом краевого подчинения и административно-территориальных единиц в своем составе не имеет. Устав муниципального образования города Кропоткина принят 19 июля 1996 года, изменения и дополнения внесены 9 и 22 августа 2000 года, 8 февраля 2001 года.

Географическое местоположение

Город Кропоткин расположен в восточной части Краснодарского края на правом берегу реки Кубань. Прилегающие к городу районы - Гулькевичский с юга и Кавказский с востока, севера и запада. Площадь территории - 107,8 кв. км, протяженность с севера на юг - 8 км, с запада на восток - 11 км.

Геополитическое расположение города экономически выгодно. В системе населенных пунктов и прилегающих территорий он является центром, крупным транспортным узлом, в котором сходятся автомобильные дороги ФАД "Кавказ" Ростов-Баку) и Темрюк - Краснодар - Кропоткин - Ставрополь, а также железнодорожные линии Ростов - Владикавказ, Ростов - Минеральные Воды, Кавказская - Ставрополь - Элиста, Краснодар - Кавказская - Адлер.

Общее описание.

Кропоткин – живописный южный город. На его территории расположены 16 курганов бронзового века и средневековья, памятники военных лет, красивый Свято-Покровский собор, историко-краеведческий музей, парки и аллеи. В городе построено два стадиона, плавательный бассейн 50-метровыми дорожками, кинотеатр. Одной из главных архитектурных достопримечательностей Кропоткина является здание железнодорожного вокзала 1903 года постройки. В 2012 году город Кропоткин занял почетное 1 место в Краснодарском крае по итогам летних спортивно-оздоровительных мероприятий, 2-е место в конкурсе "Самый благоустроенный город Кубани" по итогам 2011 года. В 2014 году город награжден почетным дипломом за достигнутые высокие показатели в сфере благоустройства.

А в целом современный г. Кропоткин, достопримечательности которого не могут не завораживать, - это красивый, тихий, благоустроенный и активно развивающийся город. Не познакомившись с ним лично, даже трудно представить, что по общей площади всех зеленых насаждений он занимает почетное второе место региона после Анапы.

Экономическая ситуация города и региона.

Пищевую промышленность населенного пункта составляют: несколько маслоэкстракционных фабрик, молочный, консервный и пивоваренный заводы, а также мясокомбинат и хлебокомбинат. Фабрика бытовой химии относится уже к химической промышленности.

Благодаря Кропоткинскому заводу в городе стремительно развивается машиностроение. Сейчас на заводе постоянно производятся:

- трубогибочные станки, дорны;
- внутренние и наружные центраторы;
- тяговые и скреперные лебедки;
- трубосварочные базы, различные станки, печи-сушки;
- троллейные подвески, мягкие и тросовые полотенца, траверсы;
- оборудование для изоляции и очистки трубопроводов;
- множество других видов спецоборудования, предназначенного для строительства и ремонта газонефтепроводов.

Легкая же промышленность занимается производством предметов государственной и корпоративной символики, такой как гербы, флаги, знамена, вымпелы, футболки, бейсболки и т. д.

На сегодняшний день на его территории работает множество промышленных предприятий, а также идёт развитие малого бизнеса.

Следует отметить, что в городе активно совершенствуется современная инфраструктура.

Анализ рынка объектов недвижимого имущества.

Типы коммерческой недвижимости

Коммерческую недвижимость принято делить на 3 категории:

1. торговая недвижимость;
2. административно-офисная недвижимость;
3. производственно-складская недвижимость.

Так как оцениваемые объекты согласно анализу наиболее эффективного использования экономически целесообразно использовать в качестве объектов производственно-складского, торгового и офисного назначения, здесь и далее представлен анализ рынка этих типов недвижимости.

Многие объекты коммерческого назначения совмещают в себе черты разных категорий. Так, торговое помещение может использоваться в качестве офиса и наоборот.

Основными направлениями этой категории являются центральные улицы общегородского значения.

Торгово-офисные здания

Дефицит торговых и офисных площадей спровоцировал в начале 2000-х годов бурное коммерческое строительство. Мелкие застройщики стали выкупать земельные участки на основных магистралях города и строили торгово-офисные здания. Каждый строил в меру своих финансовых возможностей и личного представления о том, каким должно быть подобное здание. Определенных стандартов тогда не существовало.

Строили их с применением привычной технологии: кирпичные стены и плиты перекрытий. Но вскоре, монолитное строительство вытеснило традиционное. Торгово-офисные здания стали полностью делать на основе монолитного каркаса. Наружные стены обшивали стеклом, пластиковыми или металлическими панелями. Вскоре появился определенный архитектурный стиль офисного здания, в котором преобладают геометрические формы и современные облицовочные материалы. Сегодня все коммерческие здания строят монолитными.

Эти здания строят либо на продажу, либо для сдачи в аренду. В настоящее время, на наш взгляд, рынок таких объектов насытился. Большим спросом, как на аренду, так и на покупку, пользуются современные здания в проходных местах. Там наблюдается стабильный рост цен.

До недавнего времени крупные застройщики не очень активно стремились на рынок коммерческой недвижимости. Они предпочитали строить жилые многоэтажные дома, нижние этажи в которых предусмотрены под коммерческое использование. Но сейчас ситуация изменилась.

То, что крупные застройщики пришли на этот рынок, объясняется удорожанием земельных участков. Высокая стоимость на землю делает нерентабельным малоэтажное строительство. Поэтому сейчас строят офисные здания от 5-ти этажей и выше. А это под силу только крупным компаниям с солидным капиталом. Строительством крупных офисных зданий занимаются банки. Но они строят их для своих нужд, а неиспользуемые площади сдают в аренду.

К этой категории коммерческой недвижимости относятся советские здания. Это бывшие здания институтов и организаций, которые были приватизированы в 90-е годы. Они удобны тем, что имеют коридорно-кабинетную систему и их удобно использовать под офисы самостоятельно или сдавать в аренду.

Магазины

Под торговые площади используют различные объекты, находящиеся в проходных, легкодоступных местах. Можно выделить несколько типов таких объектов:

1. Бывшие советские магазины: гастрономы, магазины промтоваров и т.д. Они находятся в проходных местах, рядом с местами многоэтажной застройки. Главной задачей их было донести товары до потребителя. Поэтому на определенное количество многоэтажных домов делалось положенное по ГОСТам количество торговых площадей.

Все они находятся в легкодоступных местах и имеют удобную транспортную развязку. Изначально они имели большие площади. Но после приватизации в 1990-е г.г. многие советские магазины были поделены между новыми собственниками. В настоящее время площадь таких объектов невелика. Главное их достоинство - удобство месторасположения, доступность для потребителя.

2. Переделанные под магазины квартиры. Они переведены в нежилой фонд, имеют отдельный выход на улицу. Как правило, такие объекты находятся на оживленных улицах. Единственный их недостаток - малая площадь. Но эта проблема решается путем объединения нескольких квартир.

3. Магазины, находящиеся в новых торгово-офисных зданиях. Как правило, торговая зона в них на первых этажах. Они имеют большие площади, высокие потолки, парковку.

4. Магазины в крупных торгово-развлекательных центрах, но магазины в них не продаются, а только сдаются в аренду. Преимущества их очевидны - недостатка в покупателях не будет.

5. Промышленные объекты, переделанные в магазины. Они располагались в центральных районах города. Сейчас эти объекты перестроены, в них расположены магазины. Огромные площади и высокие



потолки, более 5 метров удобны под супермаркеты, магазины крупногабаритных товаров - строительных, отделочных материалов, мебели.

Цокольные помещения

Практически все современные многоэтажки имеют нежилые полуподвальные помещения, которые изначально предназначены под коммерческое использование. В современных панельных домах такие помещения имеют стандартную планировку и площадь. Они состоят из блок-комнат по 20 м², которые выходят в общий коридор. Высота потолков в таких помещениях колеблется от 250 до 270 см. В домах монолитных серий цокольные помещения имеют свободную планировку, поэтому покупая такое помещение на стадии строительства, можно приобрести любую площадь, которая необходима под будущее использование. Высота потолков в монолитных домах более 3-х метров. Эти помещения удобны тем, что можно сделать торговый зал любой площади. Диапазон использования цокольных этажей очень широк. От диспетчерской такси и склада, до ресторана, кафе и фитнес-центра.

Производственно-складские объекты.

Рынок производственно-складской недвижимости — один из самых активно развивающихся в регионе. Обзор рынка промышленной недвижимости показал, что сейчас спросом пользуются складские помещения и площади, где можно наладить производство.

Поиск промышленной недвижимости — главная задача логистов любого предприятия. Специальные места для хранения материалов нужны на всех этапах товародвижения, начиная от местонахождения сырья и заканчивая конечным потребителем. Выбирая промышленную недвижимость, стоит обратить внимание на географическое положение базы; удобство подъезда к складу; площадь прилегающей территории, техническое состояние объекта и его оснащение. Также важны сервисные услуги, оказываемые владельцем склада и возможность арендовать дополнительные площади.

Описание ценообразующих факторов для объектов недвижимости.

К основным ценообразующим факторам для объектов недвижимости, можно отнести:

- Местоположение и окружение;
- Права иных лиц на земельный участок;
- Физические характеристики (рельеф, площадь земельного участка, в том числе возможная (перспективная) площадь застройки, конфигурация, ландшафт и др.);
- Транспортная доступность;
- Перспективы развития;
- Инфраструктура (наличие и близость инженерных коммуникаций и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.)

Выбор аналогов для сравнения с объектом оценки осуществлен с учетом указанных ценообразующих факторов.

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- Условия финансирования (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- Обстоятельства совершения сделки с объектом недвижимости (был ли объект недвижимости представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.)
- Изменение цен на объект недвижимости, за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности. Величина спроса, как и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.).

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости. Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости. В настоящее время на российском рынке существует значительное превышение предложения по сравнению с потребительским спросом (особенно на коммерческую недвижимость). Величина спроса на объекты жилой недвижимости обусловлена многими факторами: транспортной оснащенностью района расположения объекта, его экологическим состоянием, наличием объектов социально-культурного и бытового назначения. Однако, наиболее существенен так называемый фактор местоположения

Анализ рынка земельных участков в районе местоположения оцениваемого недвижимого имущества.

Для исследования уровня цен на земельные участки соответствующих оцениваемым объектам нами были проанализированы предложения о продаже, которые были представлены продавцами на дату оценки на открытом конкурентном рынке, в районе месторасположения объектов оценки.

В результате анализа отобранной информации, было установлено, что основными ценообразующими параметрами на земельные участки, в районе расположения объектов оценки является наличие и состав коммуникаций, местоположение, качество подъездных путей, наличие улучшений и пр.

Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, минимальное и максимальное значение, мода и медиана.

Оценщиком было отобрано максимальное количество предложений по продаже земельных участков с максимально близким соответствием объектам оценки, по основным ценообразующим параметрам на дату оценки. Данная выборка представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 63. Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Тихорецке по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Категория земельного участка/вид использования	Наличие коммуникаций	Покрытие подъездных путей	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Гоголя, район Роддома	собственность	880	3 500 000	3 977,27	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_sot_promnazna_cheniya_424388889	8-918-630-43-34
2	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Краснооктябрьская, 48г	собственность	380	1 580 000	4 157,89	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_sot_promnazna_cheniya_271613483	8-918-161-21-20
3	Краснодарский край, г. Тихорецк, напротив центрального рынка	собственность	500	7 500 000	15 000,00	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_219672363	8-928-203-33-23
4	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 30	собственность	315	2 100 000	6 666,67	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_sot_promnazna_cheniya_601876999	8-900-231-96-69
5	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, в районе коммерческих объектов на въезде	собственность	170	1 200 000	7 058,82	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_sot_promnazna_cheniya_566982864	8-928-411-41-41
6	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Донская	собственность	1 930	17 000 000	8 808,29	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19.3_sot_izhs_480325050	8-928-042-37-33
7	Краснодарский край, г. Тихорецк, напротив центрального рынка, остановка "Малая Подвойского"	собственность	470	7 000 000	14 893,62	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_sot_izhs_412982049	8-909-464-30-09
8	Краснодарский край, г. Тихорецк, напротив центрального рынка	собственность	390	8 500 000	21 794,87	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_sot_izhs_219668504	8-928-203-33-23
9	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ленинградская	собственность	900	6 000 000	6 666,67	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_586417309	8-961-521-00-26
10	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ленинградская, 123	собственность	730	3 097 020	4 242,49	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	http://www.kubandom.ru/land/details/28933/	объявление №28933, связь посредством интернет
				наименьшая	3 977,27					
				макс	21 794,87					
				средняя	9 326,66					
				мода	6 666,67					
				медiana	6 862,75					

Анализ рынка показал, что стоимость земельных участков коммерческого назначения в г. Тихорецке находится в диапазоне от 3 977,27 до 21 794,87 рублей за 1 кв. м. площади. Средняя цена за 1 кв. м. составила 9 326,66 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: местоположение и окружение, ближайшая инфраструктура, наличие коммуникаций и улучшений, физические характеристики, такие как: рельеф, площадь земельного участка, в том числе возможная (перспективная) площадь застройки, конфигурация, ландшафт, подъездные пути и транспортная доступность, перспективы развития и прочее. Выбор аналогов для сравнения с объектом оценки осуществлен с учетом указанных ценообразующих факторов.

Таблица 64. Предложения о продаже земельных участков производственно-складского назначения в г. Тихорецке по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Категория земельного участка/вид использования	Наличие коммуникаций	Покрытие подъездных путей	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, г. Тихорецк	собственность	7 620	8 000 000	1 049,87	Земли населенных пунктов/для размещения производственной базы	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	http://www.rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/227726	8-938-415-41-84
2	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Депо	собственность	710	1 200 000	1 690,14	Земли населенных пунктов/для размещения производственной базы	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_7.1_sot._promnaznacheniya_599466718	8-961-581-76-63
3	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27 А	собственность	3 000	4 750 000	1 583,33	Земли населенных пунктов/для размещения производственной базы	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_545804304	8-953-085-42-70
4	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	собственность	4 400	4 500 000	1 022,73	Земли населенных пунктов/для эксплуатации нежилого здания	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_461954229	8-918-159-00-34
5	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторынка	собственность	1 250	2 050 000	1 640,00	Земли населенных пунктов/под производственно-складское назначение, коммерция	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_329897024	8-918-904-14-45
6	Краснодарский край, г. Тихорецк, Район базы Тихорецкгазсервис	собственность	100	150 000	1 500,00	Земли населенных пунктов/под строительство гаражей	электричество	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_458370842	8-918-418-60-05
7	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Фестивальная 31/1	собственность	800	1 500 000	1 875,00	Земли населенных пунктов/под производственно-складское назначение, коммерция	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_452871648	8-953-073-78-11
8	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Стоматологии	собственность	800	2 300 000	2 875,00	Земли населенных пунктов/под коммерцию	рядом	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_451161790	8-938-481-80-24
9	Краснодарский край, г. Тихорецк	собственность	300	800 000	2 666,67	Земли населенных пунктов/под коммерцию	рядом	асфальтированное	http://rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/183688	8-928-278-66-38

наименьшая	1 022,73
макс	2 875,00
средняя	1 766,97
мода	1 049,87
медiana	1 640,00

Анализ рынка показал, что стоимость земельных участков под производственно-складскую недвижимость в г. Тихорецке находится в диапазоне от 1 022,73 до 2 875,00 рублей за 1 кв. м. площади. Средняя цена за 1 кв. м. составила 1 766,97 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: местоположение, ближайшая инфраструктура, наличие коммуникаций и улучшений, подъездные пути и прочее.

Таблица 65. Предложения о продаже земельных участков в ст. Алексеевской по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Категория земельного участка/вид использования	Наличие коммуникаций	Покрытие подъездных путей	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Бульвар роз	собственность	1 200	200 000	166,67	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_329780114	8-961-581-81-23
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная 26Б	собственность	1 600	250 000	156,25	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_595773080	8-929-837-35-65
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Садовая 40	собственность	700	160 000	228,57	Земли населенных пунктов/для ЛПХ	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_595022899	8-967-302-00-88
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, по ул. Смело за Дело д. 6	собственность	2 400	600 000	250,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_515650888	8-900-235-79-41
5	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная	собственность	2 500	350 000	140,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_590691175	8-918-413-65-27
6	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Кочубея	собственность	2 000	250 000	125,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_587586573	8-928-260-40-72
7	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная	собственность	1 100	300 000	272,73	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_584880202	8-952-832-01-33
8	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Северная	собственность	950	150 000	157,89	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_sot._izhs_575431409	8-918-97-91-468
9	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская	собственность	2 000	400 000	200,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_alekseevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_600342365	8-918-090-22-33
				наименьшая	125,00					

макс	272,73
средняя	188,57
мода	166,67
медиана	166,67

Анализ рынка показал, что стоимость земельных участков в ст. Алексеевской находится в диапазоне от 125 до 272,73 рублей за 1 кв. м. площади. Средняя цена за 1 кв. м. составила 88,57 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: местоположение, ближайшая инфраструктура, наличие коммуникаций и улучшений, подъездные пути и прочее.

Анализ рынка производственно-складской и коммерческой недвижимости в районе местоположения оцениваемого недвижимого имущества.

Для исследования уровня цен на производственно-складскую и коммерческую недвижимость нами были проанализированы предложения о продаже, которые были представлены продавцами на дату оценки на открытом конкурентном рынке, в районе месторасположения объекта оценки.

В результате анализа отобранной информации, было установлено, что основными ценообразующими параметрами на производственно-складской и коммерческой недвижимости, в районе расположения объекта оценки является состояние объектов, наличие и состав коммуникаций, местоположение, качество подъездных путей, и пр.

Для статистического анализа цен нами использовалось пять показателей: среднее значение, минимальное и максимальное значение, мода и медиана.

Оценщиком было отобрано максимальное количество предложений по продаже производственно-складской и коммерческой недвижимости, с максимально близким соответствием объектам оценки, по основным ценообразующим параметрам на дату оценки. Данная выборка представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 66. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Тихорецке, на дату оценки.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48, Центральный рынок	торговое помещение	100,0	6 300 000	63 000	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_543096103	8-988-414-14-61
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, угол ул. Передовой и Дзержинского	торговое помещение	27,0	650 000	24 074	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_27_m_547878339	8-952-868-70-34
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Центральный рынок	торговое помещение	13,0	210 000	16 154	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_543685517	8-929-823-22-20
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, угол ул. Крутая	торговый павильон	24,0	300 000	12 500	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_24_m_603250393	8-928-667-59-56
5	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 43	торговое помещение	30,0	1 300 000	43 333	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_30_m_581221498	8-938-403-11-60
6	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ударников, 8	торговое помещение	81,2	4 800 000	59 113	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyy_biznes_ul_udarniko_v_8_160997853	8-929-844-72-00
7	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Подвойского, 117	торговое помещение	51,0	4 400 000	86 275	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsy_a_magazin_600523010	8-918-374-36-00

8	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Черемушки	торговое помещение	48,0	2 700 000	56 250	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyy_biznes_cheremushki_tsentri_161010053	8-929-844-72-00
9	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Черемушки	торговое помещение	225,0	13 500 000	60 000	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_na_1_etazhe_tsentri_cheremushki_160988823	8-929-844-72-00
			наименьшая	210 000	12 500		
			макс	13 500 000	86 275		
			средняя	3 795 556	46 744		
			мода	6 300 000	63 000		
			медиана	2 700 000	56 250		

Анализ рынка показал, что стоимость коммерческих объектов торгового назначения, находится в диапазоне от 12 500 до 86 275 рублей за 1 кв. м. Средняя цена торговых помещений составляет 46 744 рубля. Основными ценообразующими параметрами являются: площадь, наличие дополнительных построек, подъездные пути, состав коммуникаций и прочее.

Таблица 67. Предложения по продаже производственно-складской недвижимости в г. Тихорецке, на дату оценки.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Площадь земельного участка, м ²	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Юго-Восточный бульвар	производственно-складское	2 300	800,0	9 000 000	11 250	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	8-928-409-77-32
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Лесная 6	производственно-складское	3 500	525,5	4 965 000	9 448	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_525.5_m_374757981	8-918-989-06-26
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева	производственно-складское	н/д	1 995,3	9 651 000	4 837	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1995.3_m_494602148	8-863-259-44-71
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Гагарина, 11Б	производственно-складское	600	141,0	3 500 000	24 823	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_596254640	8-952-867-14-27
5	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк	производственно-складское	21 000	2 100,0	25 000 000	11 905	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_582296243	8-952-566-78-99
6	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Гоголя	производственно-складское	349	171,0	5 500 000	32 164	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_173_m_589597884	8-905-494-34-78

7	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова д.161	торгово-складское	1 700	340,0	14 000 000	41 176	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_340_m_602655519	8-918-376-75-77
8	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	производственно-складское	1 092	345,0	4 000 000	11 594	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	8-938-481-80-24
9	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45	торгово-складское	800	370,0	4 100 000	11 081	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv._m_451659042	8-928-421-55-55
					наименьшая	3 500 000	4 837	
					макс	25 000 000	41 176	
					средняя	8 857 333	17 586	
					мода	9 000 000	11 250	
					медиана	5 500 000	11 594	

Анализ рынка показал, что стоимость производственно-складских объектов, находится в диапазоне от 4 837 до 41 176 рублей за 1 кв. м. Средняя цена производственно-складских объектов составила 17 586 рублей за 1 кв. м. Основными ценообразующими параметрами являются: площадь участка и строений, наличие дополнительных построек, подъездные пути, состав коммуникаций и прочее.

Таблица 68. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в ст. Алексеевской, на дату оценки.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Площадь земельного участка, м ²	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Ленина, 61	помещение свободного назначения	1 184	153,0	2 100 000	13 725	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_153_m_585103668	8-928-035-16-66
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Азина	торговое назначение	300	220,0	2 800 000	12 727	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_fastovetskaya_tsentr_210360984	8-918-248-70-39
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Архангельская	торговое назначение	65	25,0	1 200 000	48 000	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_573444715	8-918-904-14-45
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы, ул. Крутая	торговое назначение	100	24,0	300 000	12 500	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_24_m_603250393	8-928-667-59-56
					наименьшая	300 000	12 500	
					макс	2 800 000	48 000	
					средняя	1 600 000	21 738	
					мода	2 100 000	13 725	
					медиана	1 650 000	13 226	

Анализ рынка показал, что стоимость коммерческой недвижимости, находится в диапазоне от 300 000 до 2 800 000 рублей. Средняя цена коммерческой недвижимости составила 1 600 000 рублей за объект. Основными ценообразующими параметрами являются: площадь, подъездные пути, состав коммуникаций, выход на красную линию и прочее.

Таблица 69. Предложения по продаже коммерческой недвижимости в г. Кропоткин, на дату оценки.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная 1-а	торговое помещение	400,0	20 000 000	50 000	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_493309834	8-918-033-67-07
2	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Базарная	торговое помещение	50,0	3 000 000	60 000	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_608253466	8-918-473-91-07
3	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Зеленая	торговое помещение	177,4	6 000 000	33 822	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_177.4_m_586234973	8-918-919-84-39
4	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная	торговое помещение на втором этаже	140,0	9 000 000	64 286	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_400905082	8-918-979-57-95
5	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Комсомольская 137	торговое помещение	310,0	15 000 000	48 387	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310_m_435363515	8-918-358-40-48
6	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная 266	торговое помещение	70,0	4 000 000	57 143	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_70_m_509953776	8-918-981-08-90
7	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Краснодарская	торговое помещение	126,0	7 000 000	55 556	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_126_m_605273381	8-938-533-99-75
8	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Дёповская	торговое помещение	135,0	8 000 000	59 259	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_135_m_605241782	8-938-533-99-75
9	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Мира, 92	торговое помещение	78,0	3 500 000	44 872	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_78_m_488022521	8-918-440-33-68
			наименьшая	3 000 000	33 822		
			макс	20 000 000	64 286		
			средняя	8 388 889	52 592		
			мода	20 000 000	50 000		
			медиана	7 000 000	55 556		

Анализ рынка показал, что стоимость коммерческой недвижимости, в г. Кропоткин находится в диапазоне от 33 822 до 64286 рублей за 1 кв. м. Средняя цена коммерческой недвижимости составила 52 592 рубля за 1 кв. м. Основными ценообразующими параметрами являются: площадь, подъездные пути, состав коммуникаций, выход на красную линию и прочее.

Анализ рынка коммерческого автотранспорта.

По итогам 2014 года по данным компании "АСМ-Холдинг", рынок автобусов, включая маршрутки сократился на 31,8%, при этом импорт упал на 21%, зарубежные модели местной сборки сбросили 29% от объема 2013 года, а хуже всего пришлось именно отечественным (падение на 34,5%). Рынок грузовиков просел на 27,5%, в этом сегменте больше пострадали иностранные машины российской сборки (минус 42%), импорт потерял 23%, а наши - 28%. Рынок транспорта, предназначенный для бизнеса, оказался более зависимым от общей экономической конъюнктуры.

В 2015 году российский рынок коммерческой техники продолжает лихорадить – продажи заметно упали во всех сегментах. Из-за падения деловой активности и сворачивания множества инфраструктурных проектов падение продаж особо заметно в сегменте средне- и крупнотоннажных грузовиков, однако, «просели» и продажи легких коммерческих автомобилей, и автобусов, несмотря на госпрограмму по поддержке автопрома.

В январе-июне 2015 года в сегменте новых легких коммерческих автомобилей (LCV) продажи снизились на 35,4% до 40 483 единиц. При этом, в июне этого года спад замедлился – было продано 8143 легких коммерческих автомобиля, что на 14,1% меньше чем годом ранее.

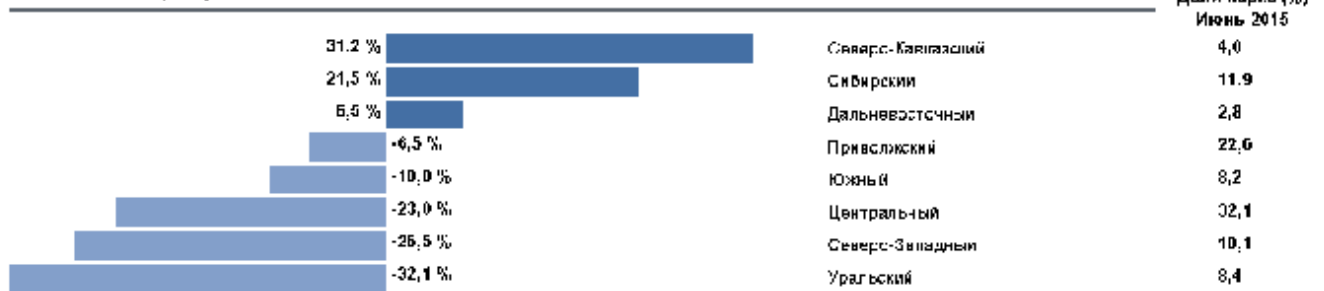
Самые продаваемые марки новых легких коммерческих автомобилей за январь-июнь 2015 года в России. ТОП-10

Марка	Июнь		Изменение		Январь - июнь		Изменение		Доля рынка июн.		Парк	
	2015	2014	Июн. 2015/2014	(%)	2015	2014	Янв.-июн.2015/2014	(%)	2015	2014	Декабрь 2014	(%)
GAZ	3644	4235	-591	-14,0	17101	20609	-9508	-39,7	44,8	44,7	1467800	43,6
UAZ	2435	1114	1321	118,6	9455	7706	1749	22,7	29,9	11,7	596747	17,7
MERCEDES	579	508	+78	+1,8	3629	3504	125	3,6	7,1	6,4	171264	3,6
FORD	288	551	-263	-47,7	2716	4173	-1457	-34,9	3,5	5,8	140514	4,2
FIAT	271	308	-97	-28,4	1558	2534	-976	-38,5	3,3	3,9	63707	1,9
VOLKSWAGEN	232	645	-413	-64,0	1749	4600	-2851	-62,0	2,8	6,8	208222	6,2
RENAULT	129	330	-201	-60,9	789	2306	-1517	-65,8	1,6	3,5	48004	1,4
PEUGEOT	127	513	-386	-75,2	810	3785	-2975	-78,6	1,6	5,4	73351	2,2
CITROEN	126	373	-247	-66,2	796	2920	-2124	-72,7	1,5	3,9	47385	1,4
HYUNDAI	113	255	-142	-55,7	606	1350	-744	-55,1	1,4	2,7	61288	1,8

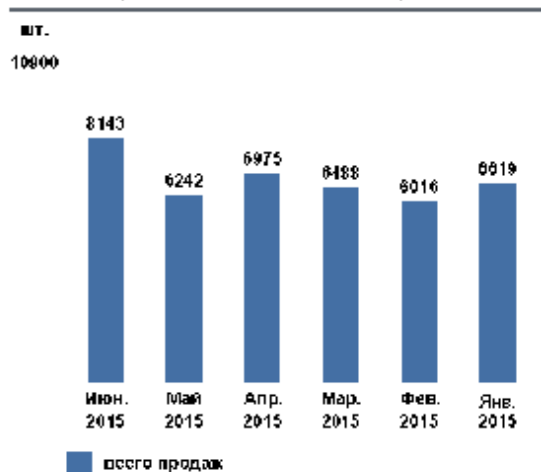
Сравнения общего рынка за Июнь 2015/2014

	Июнь 2015		Июнь 2014		Изменение	
	шт.	%	шт.	%	шт.	%
Российские	6080	74,7	5353	56,4	727	13,6
Иномарки	2063	25,3	4131	43,6	-2068	-50,1
Всего	8143	100,0	9484	100,0	-1341	-14,1

Изменения общего рынка за Июнь 2015/2014



Реальные продажи за последние 6 месяцев



Модели Top 15 - хроника последних 6 месяцев

Марка	2015					
	Июн.	Май	Апр.	Мар.	Фев.	Янв.
UAZ 3741	1771	1100	909	527	552	732
GAZ 3302 GAZEL	1348	1042	1281	1160	721	780
GAZ GAZEL NEXT	1140	849	939	911	850	634
MERCEDES SPRINTER	413	311	539	452	350	531
GAZ 2705 GAZEL	396	232	354	453	553	194
UAZ 3904	311	292	189	274	243	306
GAZ 3221 GAZEL	300	212	248	230	223	250
GAZ 2752 SOBOL	283	218	225	185	113	169
TRANSIT	276	494	515	374	395	542
DUCATO	254	112	233	246	252	331
UAZ 2206	180	119	79	114	138	238
GAZ 2217 SOBOL	140	96	128	28	68	72
UAZ 3903	147	144	118	115	104	140
DAILY	91	57	92	88	94	97
Y-KI ASEF	91	51	205	132	109	148

Лидером сегмента остаются автомобили марки ГАЗ – в первом полугодии их было продано 17 101 штука, что на 35,7% меньше, чем годом ранее, в июне – 3644 автомобиля (-14% к июню прошлого года). На втором месте УАЗ, единственная марка в сегменте, показывающая рост продаж. В январе-июне было продано 9455 автомобилей (+22,7%), а в июне, по данным компании «Автостат Инфо», продажи выросли более чем в 2 раза – до 2435 автомобилей. Замыкает тройку лидеров Mercedes-Benz – его продажи за первое полугодие выросли на 3,6% до 3629 автомобилей, но в июне снизились на 4,8% до 579 машин. Основным «драйвером» продаж марки является Mercedes-Benz Sprinter Classic, который собирают на Горьковском автозаводе.

Благодаря активным продажам УАЗ в июне увеличил свою долю на рынке с 11,7% до 29,5%, в то время как у ГАЗ она практически не изменилась и составляет 44,7%. Доля Mercedes-Benz выросла с 6,4% до 7,1%.

Лидером продаж в июне 2015 года в сегменте LCV стал УАЗ-3741 с 1771 проданными автомобилями. Следом идут ГАЗ-3302 «ГАЗель» и «ГАЗель NEXT» - 1348 и 1140 машин соответственно.

Куда хуже идут дела на рынке средне- и крупнотоннажных грузовиков. В первом полугодии было продано всего 22 464 автомобиля – почти в полтора раза меньше, чем годом ранее. Впрочем, и тут снижение продаж немного замедлилось – в июне рынок обрушился на 46,7% до 3580 грузовиков.

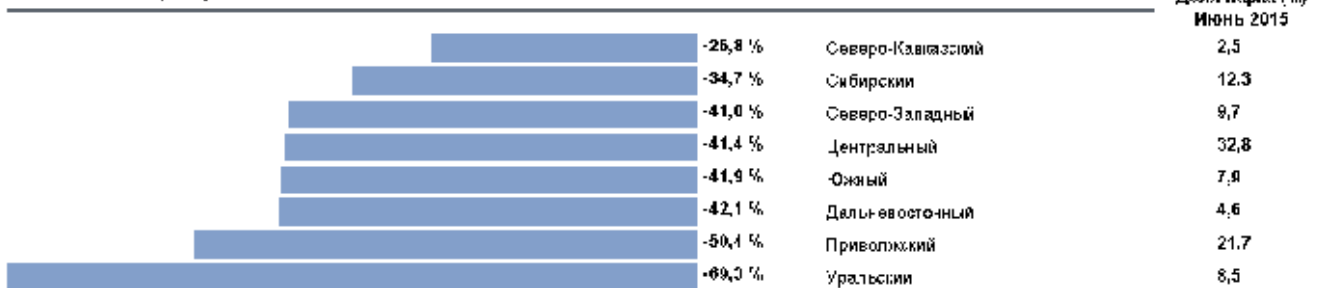
Самые продаваемые марки новых грузовых автомобилей за январь-июнь 2015 года в России. ТОП-10

Марка	Июнь		Изменение		Январь - июнь		Изменение		Доля рынка июн.		Парк	
	2015	2014	Июн. 2015/2014	(%)	2015	2014	Янв.-июн. 2015/2014	(%)	2015	2014	Декабрь 2014	(%)
КАМАЗ	1318	2005	-777	-37,1	7884	14125	-6241	-44,2	36,8	31,2	776138	23,6
GAZ	892	817	75	9,2	3875	5123	-1248	-24,4	24,9	12,2	742335	24,1
MAZ	189	488	-302	-61,9	1216	3087	-1871	-60,6	5,2	7,3	216095	7,0
SCANIA	161	474	-310	-65,4	1163	3058	-1895	-62,0	1,6	7,1	63701	2,1
MAN	160	268	-108	-40,3	813	1987	-1174	-59,1	4,5	4,0	77067	2,3
URAL	132	192	-60	-31,3	990	1670	-680	-40,7	3,7	2,9	120675	3,9
HYUNDAI	129	325	-196	-60,3	1202	2404	-1202	-50,0	3,6	4,8	43087	1,4
VOLVO	117	359	-242	-67,4	627	1755	-1128	-64,3	3,3	5,3	81128	2,6
ISUZU	100	173	-73	-42,2	1061	942	119	12,6	2,3	2,6	67632	2,2
HINO	85	247	-162	-65,6	845	1236	-391	-31,6	2,4	3,7	29427	1,0

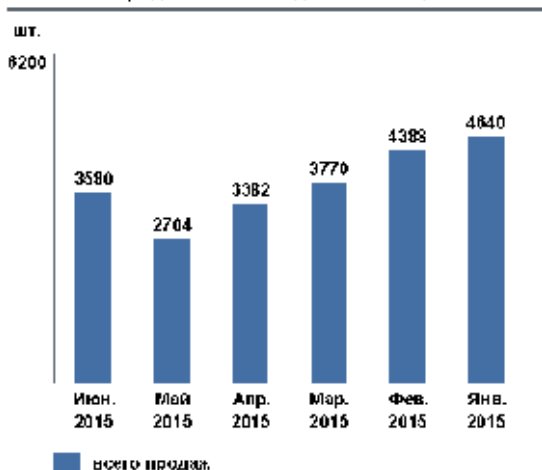
Сравнения общего рынка за Июнь 2015/2014

	Июнь 2015		Июнь 2014		Изменение	
	шт.	%	шт.	%	шт.	%
Российские	2545	71,1	3645	54,3	-1100	-30,2
Иномарки	1035	28,9	3072	45,7	-2037	-66,3
Всего	3580	100,0	6717	100,0	-3137	-46,7

Изменения общего рынка за Июнь 2015/2014



Реальные продажи за последние 6 месяцев



Модели Top 15 - хроника последних 6 месяцев

Марка	Июн.	Май	Апр.	Мар.	Фев.	Янв.
	2015					
Марка	шт.					
GAZ GAZON NEXT	435	250	218	137	125	95
KAMAZ 65115 6X4	418	225	312	311	305	355
GAZ 3308	219	191	272	137	163	186
KAMAZ 43118 6X6	203	233	306	359	308	401
KAMAZ 6520 6X4	167	86	102	155	192	229
KAMAZ 53005 4X2	127	50	38	37	45	32
GAZ 3317 WALDAI	117	78	87	76	89	137
GAZ 3308 SADKO	100	94	79	111	119	117
MAN TGS 18300 4X2	91	41	37	23	12	37
KAMAZ 65117 6X4	72	48	84	68	74	96
URAL 5557 6X6	66	40	50	40	30	43
HYUNDAI HD-3000	65	64	82	104	114	106
KAMAZ 5350 6X6 MUSTANGS	62	68	47	70	86	88
VOLVO SERIE FM 6X4	59	20	15	25	10	27
ISUZU NQR	59	51	72	97	103	99

Единоличным лидером сегмента по-прежнему остается КАМАЗ, продажи которого за первое полугодие упали на 44,2% до 7884 автомобилей, а в июне – на 37,1% до 1318 машин. Несмотря на значительное снижение продаж, КАМАЗ увеличил свою долю на рынке крупнотоннажников – у остальных производителей в сегменте дела обстоят еще хуже.

На втором месте машины ГАЗ – продажи за первое полугодие снизились на 24,4% до 3875 машин, но в июне была продемонстрирована положительная динамика – 892 проданных автомобиля, это на 9,2% больше, чем годом ранее. По данным «Автостат Инфо», доля ГАЗ в сегменте в июне 2015 года выросла более чем в два раза – с 12,2% в прошлом году до 24,9% в этом.

Замыкает тройку лидеров белорусский МАЗ с 1216 проданными машинами в первом полугодии (-60,6%). В июне было продано 186 новых грузовиков этой марки, что на 61,9% меньше, чем годом ранее.

В первую пятерку вошли Scania и MAN, продажи которых в июне 2015 года составили 164 и 160 единиц техники соответственно, что на 65,4% и 40,3% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Спад продаж новых грузовиков Scania и MAN за первое полугодие 2015 года составил 62% и 59,1% до 1163 и 813 машин соответственно.

Группа ГАЗ наращивает продажи «ГАЗон NEXT» - в июне эта модель вышла в лидеры в сегменте MCV+HCV – 435 проданных машин. На втором месте - КАМАЗ-65115 (419 единиц). Замыкает тройку ГАЗ-3309 - 225 проданных автомобилей.

Рынок автобусов в первом полугодии «просел» на 20,5% до 4201 единиц техники, при этом в июне 2015 года продажи упали на 19,8% до 608 автобусов.

Лидером в сегменте является ПАЗ с продажами в январе-июне 2015 года в 2401 автобус (-2,6%). В июне Павловский автозавод даже увеличил продажи (+3,1%, 367 автобусов). Благодаря этому, доля ПАЗ выросла с 47% до 60,4%. Аналогичная картина наблюдается и у НЕФАЗа – за первое полугодие продажи упали на 4,6% до 493 ед. На третьем месте, еще один завод, входящий в «Группу ГАЗ» - ЛИАЗ. Его продажи за первые шесть месяцев этого года упали на 8,9% до 472 автобусов.

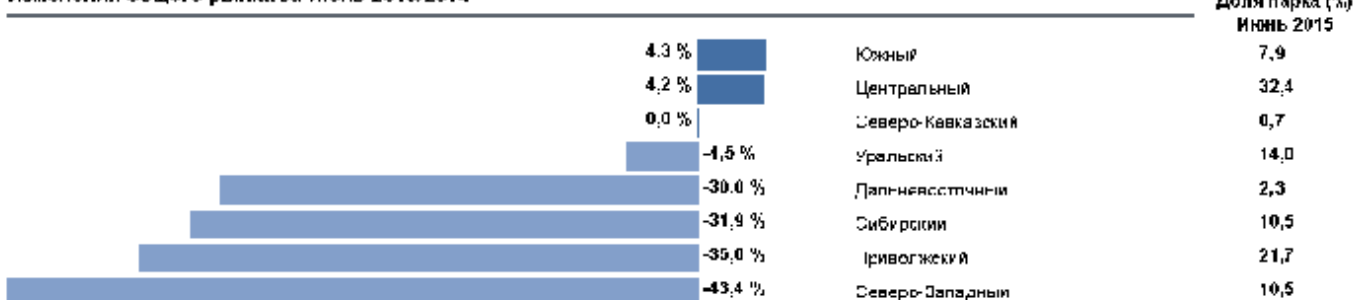
Самые продаваемые марки новых автобусов за январь-июнь 2015 года в России. ТОП-10

Марка	Июнь		Изменение		Январь - июнь		Изменение		Доля рынка июн.		Парк	
	2015	2014	Июн. 2015/2014	Июн. 2015/2014	2015	2014	Янв.-июн. 2015/2014	Янв.-июн. 2015/2014	2015	2014	Декабрь 2014	Декабрь 2014
	шт.	шт.	шт.	(%)	шт.	шт.	шт.	(%)	(%)	(%)	шт.	(%)
PAZ	367	356	11	3,1	2401	2455	-54	-2,6	60,4	47,0	156493	38,4
NEFAZ	68	66	2	3,0	493	517	-24	-4,6	11,2	8,7	18353	4,5
LIAZ	64	112	-48	-42,9	472	513	-41	-8,9	10,5	14,8	26164	6,4
KAVZ	37	21	16	76,2	142	127	15	11,8	5,1	2,8	52337	12,9
URAL	22	17	5	29,4	125	154	-29	-23,8	3,6	2,2	4010	1,2
MAZ	12	67	-55	-82,1	255	555	-310	-54,9	2,0	8,8	7120	1,7
VOLZHANIN	10	8	2	66,7	83	107	-24	-22,4	1,6	0,8	2923	0,7
HYUNDAI	8	25	-17	-68,0	51	201	-150	-74,6	1,3	3,3	9245	2,3
BOGDAN	6	9	-3	-33,3	40	71	-31	-43,7	1,0	1,2	4074	1,0
HIGER	4	20	-16	-80,0	28	120	-92	-76,7	0,7	2,6	3177	0,8

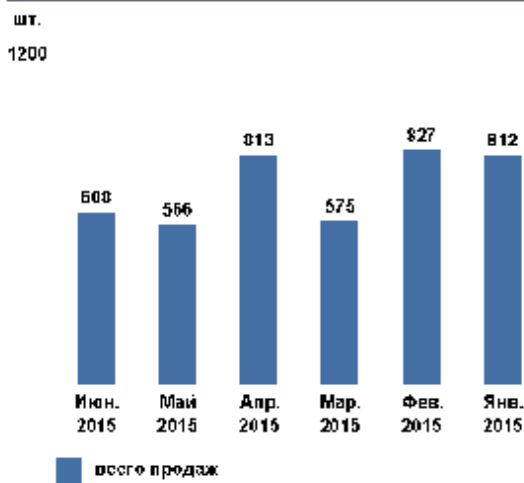
Сравнения общего рынка за Июнь 2015/2014

	Июнь 2015		Июнь 2014		Изменение	
	шт.	%	шт.	%	шт.	%
Российские	585	96,4	657	86,7	-71	-10,8
Иномарки	22	3,6	101	13,3	-79	-78,2
Всего	608	100,0	758	100,0	-150	-19,8

Изменения общего рынка за Июнь 2015/2014



Реальные продажи за последние 6 месяцев



Модели Top 15 - хроника последних 6 месяцев

Марка	Июн.	Май	Апр.	Мар.	Фев.	Янв.
	2015					
шт.	шт.					
PAZ 3205	219	193	396	244	183	299
PAZ 4234	75	48	39	34	36	71
LIAZ 5292	58	100	27	50	0	50
NEFAZ 5299 KAMAZ 5297 4X2	44	42	37	22	100	10
PAZ 3203	37	9	55	5	28	80
KAM7 423R	34	29	8	8	17	17
PAZ 3204	31	28	74	18	89	84
URAL 3255 4320 6X6	22	35	8	21	21	18
NEFAZ 4208 KAMAZ 4310 6X6	19	15	19	44	31	24
YOLZ-HANIN 5270	10	0	0	0	0	0
HYUNDAI COUNTY	8	5	2	2	8	5
MAZ 113	8	6	20	7	31	1
MAZ 206 - 226	5	0	12	15	109	17
PAZ 3206	5	3	2	3	10	3
LIAZ 525R	5	1	2	8	2	41

Согласно отчету «Автостат Инфо», самой востребованной моделью на рынке новых автобусов в июне 2015 года стал ПАЗ-3205 - 219 проданных единиц. Второе и третье места в рейтинге продаж занимают ПАЗ-4234 и ЛИАЗ-5292 - 75 и 58 реализованных единиц техники соответственно.

Аналитики прогнозируют, что снижение продаж в сегменте средне- и крупнотоннажной техники на российском рынке продолжится до конца года, а вот сегменту автобусов может помочь государственная программа по обновлению парка и переводу техники на газомоторное топливо.

Источник информации: <http://comtrans.biz/articles/analytics/rossiyskiy-rynok-itogi-polugodiya-67309>

Анализ вторичного рынка коммерческого автотранспорта.

Анализ вторичного рынка транспортных средств, характеризуется предложениями о продажах по маркам и моделям автотранспорта, которые представлены ниже в таблицах.

Таблица 70. Предложения о продаже автомобилей ИЖ 27175-037, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	КПП	Состояние	Цвет	Пробег, км.	Тип двигателя	Местоположение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон
1	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2008	механическая	удовлетворительное	синий	100 000	бензиновый	г. Тверь	75 000	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/izh_2717_2008_550786510	8-482-235-98-19
2	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2008	механическая	удовлетворительное	зеленый	70 000	бензиновый	г. Ижевск	100 000	https://www.avito.ru/izhevsk/avtomobili/izh_2717_2008_611889892	8-912-747-12-88
3	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2006	механическая	удовлетворительное	красный	70 000	бензиновый	г. Йошкар-Ола	75 000	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/avtomobili/izh_2717_2006_591245383	8-961-373-17-41
4	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2009	механическая	удовлетворительное	коричневый	120 000	бензиновый	г. Брянск	85 000	https://www.avito.ru/bryansk/avtomobili/vaz_2107_2009_599242152	8-999-819-84-29
5	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2008	механическая	удовлетворительное	зеленый	65 000	бензиновый	г. Северодвинск	100 000	https://www.avito.ru/severodvinsk/avtomobili/izh_2717_2008_514304518	8-953-267-20-78
6	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2008	механическая	удовлетворительное	красный	150 000	бензиновый	г. Уфа	100 000	https://www.avito.ru/ufa/avtomobili/izh_2717_2008_560889874	8-987-242-66-41
7	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2009	механическая	удовлетворительное	зеленый	40 000	бензиновый	г. Батырево	115 000	https://www.avito.ru/batyr-evo/avtomobili/izh_2717_2009_608157258	8-906-135-77-90
8	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2006	механическая	удовлетворительное	красный	350 000	бензиновый	г. Ижевск	70 000	https://www.avito.ru/izhevsk/avtomobili/izh_2717_2006_599891138	8-912-769-29-00
9	Автомобиль ИЖ 27175-037	грузовой фургон	2006	механическая	удовлетворительное	синий	75 000	бензиновый	г. Воронеж	70 000	https://www.avito.ru/voronezh/avtomobili/izh_2717_2006_599389922	8-950-761-36-03
										наименьшая	70 000	
										макс	115 000	
										средняя	87 778	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 70 000 рублей до 115 000 рублей. Средняя стоимость составляет 87 778 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: состояние и комплектация транспортного средства. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга.

Таблица 71. Предложения о продаже автомобилей ИЖ 2717-230, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	КПП	Состояние	Цвет	Пробег, км.	Тип двигателя	Местоположение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон
1	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2001	механическая	удовлетворительное	фиолетовый	130 000	бензиновый	г. Усть-Лабинск	45 000	https://www.avito.ru/ust-labinsk/avtomobili/izh_2717_2001_609633495	8-918-220-68-26
2	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2001	механическая	удовлетворительное	синий	210 000	бензиновый	г. Ашперонск	60 000	https://www.avito.ru/apsheronsk/avtomobili/izh_2717_2003_606627874	8-989-800-80-60



3	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2001	механическая	удовлетворительное	синий	80 000	бензиновый	г. Кореновск	65 000	https://www.avito.ru/korenovsk/avtomobili/izh_2717_2001_587192612	8-989-296-51-57
4	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2002	механическая	удовлетворительное	белый	85 000	бензиновый	г. Краснодар	60 000	https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/izh_2717_2002_582441681	8-928-420-87-68
5	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2001	механическая	удовлетворительное	белый	50 000	бензиновый	г. Краснодар	65 000	https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/izh_2717_2001_602714423	8-952-828-99-00
6	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2000	механическая	удовлетворительное	красный	110 000	бензиновый	г. Туапсе	55 000	https://www.avito.ru/tuapse/avtomobili/izh_2717_2000_600730768	8-928-038-40-50
7	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2003	механическая	хорошее	красный	100 000	бензиновый	г. Кропоткин	75 000	https://www.avito.ru/kropotkin/avtomobili/izh_2717_2003_599981820	8-928-406-44-50
8	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2001	механическая	удовлетворительное	белый	240 000	бензиновый	г. Краснодар	52 000	https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/izh_2717_2001_598208715	8-918-372-86-24
9	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2002	механическая	удовлетворительное	белый	75 000	бензиновый	ст. Северская	45 000	https://www.avito.ru/severskaya/avtomobili/izh_2717_2002_595319380	8-928-282-94-29
10	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2007	механическая	удовлетворительное	белый	280 000	бензиновый	г. Ейск	50 000	https://www.avito.ru/eysk/avtomobili/izh_2717_2007_595183837	8-928-423-04-86
11	Автомобиль ИЖ 2717-230	грузовой фургон	2005	механическая	условно пригодное	синий	35 000	бензиновый	ст. Каневская	38 000	https://www.avito.ru/kanevskaya/avtomobili/izh_2717_2005_589959116	8-938-539-16-50
										наименьшая	38 000	
										макс	75 000	
										средняя	55 455	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 38 000 рублей до 75 000 рублей. Средняя стоимость составляет 55 455 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: состояние и комплектация транспортного средства. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга. Более того, представленные к продаже автомобили данной модели, находятся в работоспособном состоянии и готовы к дальнейшей эксплуатации, сразу после покупки-продажи, в отличие от оцениваемого транспортного средства, который требует значительных вложений средств, для дальнейшей эксплуатации (см. раздел описание объектов оценки). Данное обстоятельство, приводит к тому, что рыночная стоимость оцениваемого транспортного средства, будет, за рамками ценового диапазона.

Таблица 72. Предложения о продаже автомобилей ISUZU NQR 75, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	КПП	Состояние	Цвет	Пробег, км.	Тип двигателя	Местоположение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон
1	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижератор	2010	механическая	очень хорошее	белый	н/у	дизельный	г. Липецк	830 000	https://www.avito.ru/lipetsk/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75r_avtorefrizhe_rator_2010g_605891334	8-920-503-33-33



2	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2008	механиче ская	хорошее	белый	н/у	дизельный	г. Киров	670 000	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_597888806	8-912-710-56-92
3	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	н/у	механиче ская	хорошее	белый	н/у	дизельный	г. Иваново	800 000	https://www.avito.ru/ivanovo/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_464321527	8-910-690-77-45
4	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2008	механиче ская	хорошее	белый	410 000	дизельный	г. Ставрополь	700 000	https://www.avito.ru/stavropol/gruzoviki_i_spetstehnika/promtovarnyy_furgon_isuzu_6_m_do_5_tonn_611098598	8-962-445-82-66
5	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2008	механиче ская	хорошее	белый	н/у	дизельный	г. Смоленск	690 000	https://www.avito.ru/smolensk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_gruzovoy_avto_mobil_isuzu_nqr75_610669776	8-920-666-37-99
6	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2008	механиче ская	хорошее	белый	112 000	дизельный	г. Железнодорож	740 000	https://www.avito.ru/kurskaya_oblast_zheleznogorsk/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_529514226	8-920-700-50-09
7	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2008	механиче ская	хорошее	белый	190 000	дизельный	г. Ставрополь	630 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_458512559	8-962-729-80-88
8	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2010	механиче ская	хорошее	белый	118 000	дизельный	г. Москва	755 000	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_2010_g_v_566687200	8-495-745-68-68
9	Автофургон ISUZU NQR75	грузовой фургон - рефрижера тор	2008	механиче ская	хорошее	белый	н/у	дизельный	г. Екатеринбург	710 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_391148375	8-902-870-09-23
										наименьшая	630 000	
										макс	830 000	
										средняя	725 000	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 630 000 рублей до 830 000 рублей. Средняя стоимость составляет 725 000 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: состояние и комплектация транспортного средства. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга. Более того, представленные к продаже автомобили данной модели, находятся в работоспособном состоянии и готовы к дальнейшей эксплуатации, сразу после покупки-продажи, в отличие от оцениваемого транспортного средства, который требует значительных вложений средств, для дальнейшей эксплуатации (см. раздел описание объектов оценки). Данное обстоятельство, приводит к тому, что рыночная стоимость оцениваемого транспортного средства, будет, за рамками ценового диапазона.



Таблица 73. Предложения о продаже автомобилей ГАЗ 2705, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	КПП	Состояние	Цвет	Пробег, км.	Тип двигателя	Местоположение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон
1	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2003	механическая	удовлетворительное	синий	240 000	бензиновый	Воронежская область	130 000	https://www.avito.ru/liski/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_535511488	8-908-142-18-28
2	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2006	механическая	удовлетворительное	серебро	150 000	бензиновый	г. Вологда	115 000	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	8-960-295-67-00
3	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2002	механическая	удовлетворительное	синий	80 000	бензиновый	г. Абинск	70 000	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	8-929-850-66-16
4	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2002	механическая	удовлетворительное	синий	70 000	бензиновый	г. Нижний Новгород	135 000	https://www.avito.ru/nizhny-novgorod/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_593784906	8-950-614-78-00
5	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2003	механическая	удовлетворительное	белый	150 000	бензиновый	г. Тверь	105 000	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	8-960-706-37-23
6	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2003	механическая	хорошее	фиолетовый	110 000	бензиновый	г. Саратов	120 000	https://www.avito.ru/saratov/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612241926	8-902-040-50-28
7	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2000	механическая	удовлетворительное	белый	80 000	бензиновый	г. Самара	99 999	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	8-902-371-62-52
8	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2002	механическая	хорошее	белый	110 000	бензиновый	г. Калуга	125 000	https://www.avito.ru/kaluga/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_576793007	8-953-466-98-65
9	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2007	механическая	удовлетворительное	красный	5 000	бензиновый	г. Иваново	135 000	https://www.avito.ru/ivanovo/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_552565036	8-905-106-93-67
10	Автомобиль ГАЗ 2705	грузовой фургон	2001	механическая	удовлетворительное	белый	77 000	бензиновый	г. Пенза	77 000	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187	8-937-401-68-21
										наименьшая	77 000	
										макс	135 000	
										средняя	111 200	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 77 000 рублей до 135 000 рублей. Средняя стоимость составляет 111 200 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются состояние и комплектация транспортного средства. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга. Более того, представленные к продаже автомобили данной модели, находятся в работоспособном состоянии и готовы к дальнейшей эксплуатации, сразу после покупки-продажи, в отличие от оцениваемого транспортного средства, который требует значительных вложений средств, для дальнейшей эксплуатации (см. раздел описание объектов оценки). Данное обстоятельство, приводит к тому, что рыночная стоимость оцениваемого транспортного средства, за исключением Автомобиля ГАЗ 2705, с государственным регистрационным номером А 468 УТ 93, будет, за рамками ценового диапазона.



Таблица 74. Предложения о продаже автомобилей Форд Карго 2530, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	КПП	Состояние	Цвет	Пробег, км.	Тип двигателя	Местоположение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон/номер объявления
1	Форд Карго 2530	изотермический фургон	2008	механическая	хорошее	синий	325 750	дизельный	г. Рязань	800 000,00	https://www.avito.ru/ryazan/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_furgon_ford_kargo_594237278	8-915-600-44-20
2	Форд Карго 2530	изотермический фургон	2008	механическая	хорошее	белый	300 000	дизельный	г. Пермь	990 000,00	https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/ord_kargo_610305707	8-912-243-99-34
3	Форд Карго 2530	изотермический фургон	2008	механическая	хорошее	белый	271 000	дизельный	г. Москва	1 200 000,00	http://msk.trucks.dmir.ru/offers/trucks/van/ford/cargo-2530/486529/	8-925-511-37-83
4	Форд Карго 2530	изотермический фургон	2009	механическая	хорошее	белый	300 000	дизельный	г. Тула	1 250 000,00	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4204475-cb636b.html	8-950-111-50-00
5	Форд Карго 2530	изотермический фургон	2008	механическая	хорошее	белый	190 000	дизельный	г. Санкт-Петербург	850 000,00	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4439469-71bf6.html	8-921-316-99-44
										наименьшая	800 000	
										макс	1 250 000	
										средняя	1 018 000	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 800 000 рублей до 1 250 000 рублей. Средняя стоимость составляет 1 018 000 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: состояние и комплектация транспортного средства. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга. Более того, представленные к продаже автомобили данной модели, находятся в работоспособном состоянии и готовы к дальнейшей эксплуатации, сразу после покупки-продажи, в отличие от оцениваемого транспортного средства, который требует значительных вложений средств, для дальнейшей эксплуатации (см. раздел описание объектов оценки). Данное обстоятельство, приводит к тому, что рыночная стоимость оцениваемого транспортного средства, будет, за рамками ценового диапазона.

Таблица 75. Предложения о продаже автомобилей ВАЗ 21041-20, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	КПП	Состояние	Цвет	Пробег, км.	Тип двигателя	Местоположение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон/номер объявления
1	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2006	механическая	хорошее	белый	35 000	бензиновый	г. Красноярск	105 000,00	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/avtomobili/vaz_2104_20_06_536006576	8-923-289-36-55
2	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2006	механическая	удовлетворительное	красный	65 000	бензиновый	г. Иваново	75 000,00	https://www.avito.ru/ivanovo/avtomobili/vaz_2104_2006_504999984	8-910-981-33-01
3	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2010	механическая	хорошее	серебряный	97 000	бензиновый	г. Волгоград	106 000,00	https://www.avito.ru/volgograd/avtomobili/vaz_2104_2010_576322438	8-937-748-97-61
4	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2006	механическая	хорошее	синий	80 000	бензиновый	г. Новошахтинск	90 000,00	https://www.avito.ru/novoshahhtinsk/avtomobili/vaz_2104_2006_613175827	8-918-535-67-14



5	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2007	механическая	удовлетворительное	зеленый	120 000	бензиновый	г. Новосибирск	85 000,00	https://www.avito.ru/novosibirsk/avtomobili/vaz_2104_20_07_612619703	8-913-941-95-09
6	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2006	механическая	удовлетворительное	синий	160 000	бензиновый	г. Электросталь	77 000,00	https://www.avito.ru/elektrostal/avtomobili/vaz_2104_2006_612049904	8-916-723-12-47
7	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2006	механическая	удовлетворительное	синий	60 000	бензиновый	г. Нефтекамск	80 000,00	https://www.avito.ru/neftekamsk/avtomobili/vaz_2104_2006_611884356	8-902-490-80-37
8	ВАЗ 21041-20	легковой универсал	2008	механическая	удовлетворительное	серебряный	70 000	бензиновый	г. Казань	78 000,00	https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/vaz_lada_2008_603076037	8-929-721-21-22
										наименьшая	75 000	
										макс	106 000	
										средняя	87 000	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 75 000 рублей до 106 000 рублей. Средняя стоимость составляет 87 000 рублей. Основными ценообразующими параметрами являются: состояние и комплектация транспортного средства. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга.

Таблица 76. Предложения о продаже Прицеп МАЗ 83781, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	Состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон
1	Прицеп МАЗ 83781	прицеп бортовой	1997	удовлетворительное	г. Старый Оскол	120 000	https://www.avito.ru/staryy_oskol/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_maz_83781_572087597	8-960-51-15-68
2	Прицеп МАЗ 83781	прицеп бортовой	2006	хорошее	г. Ростов-на-Дону	200 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/gruzoviki_i_spetstehnika/prodaetsya_pritsep_maz_83781_478947680	8-928-199-00-55
3	Прицеп МАЗ 83781	прицеп бортовой	н/д	удовлетворительное	г. Нижний Новгород	126 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_pritsep_maz_model_83781_612672298	8-951-901-68-92
4	Прицеп МАЗ 83781	прицеп бортовой	1996	удовлетворительное	г. Ижевск	110 000	https://www.avito.ru/izhevsk/gruzoviki_i_spetstechnika/pritsep_maz_83781_1996_g_v_613425334	8-950-170-18-44
5	Прицеп МАЗ 83781	прицеп бортовой	2001	хорошее	г. Уфа	200 000	https://www.avito.ru/ufa/gruzoviki_i_spetstechnika/pritsep_maz_83781_81504248	8-927-308-88-65
						наименьшая	110 000	
						макс	200 000	
						средняя	151 200	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 110 000 рублей до 200 000 рублей. Средняя стоимость составляет 151 200 рублей. Основным ценообразующим параметром является состояние прицепа.

Таблица 77. Предложения о продаже прицепа МАЗ 8926-02, на дату оценки.

№ п/п	Марка, модель	Модификация	Год выпуска	Состояние	Местонахождение	Стоимость, руб.	Источник информации	Контактный телефон
1	Прицеп МАЗ 8926-02	прицеп	1993	хорошее	г. Ростов-на-Дону	170 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/gruzoviki_i_spetstechnika/pritsep_maz_192888219	8-928-279-05-35



2	Прицеп МАЗ 8926-02	прицеп	н/д	удовлетворительное	г. Вологодск	100 000	https://www.avito.ru/vologodonsk/gruzoviki_i_spets_tehnika/maz_8926_428640879	8-928-120-94-04
3	Прицеп МАЗ 8926-02	прицеп	2004	удовлетворительное	г. Великий Устюг	110 000	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/gruzoviki_i_spets_tehnika/prodam_pritsep_maz_8926_2004gv_610685683	8-900-557-64-04
4	Прицеп МАЗ 8926-02	прицеп	1998	удовлетворительное	г. Омск	105 000	https://www.avito.ru/omsk/gruzoviki_i_spets_tehnika/pritsep_maz_8926_284141110	8-913-623-64-59
						наименьшая	100 000	
						макс	170 000	
						средняя	121 250	

Анализ рынка этого вида транспорта показал, что стоимость транспортных средств этой модели, находится в диапазоне от 100 000 рублей до 170 000 рублей. Средняя стоимость составляет 121 250 рублей. Основным ценообразующим параметром является состояние прицепа. Однако следует понимать, что это цены предложений, которые в дальнейшем могут быть скорректированы на величину скидки в процессе торга. Более того, представленные к продаже прицепы данной модели, находятся в работоспособном состоянии и готовы к дальнейшей эксплуатации, сразу после покупки-продажи, в отличие от оцениваемого прицепа, который требует значительных вложений средств, для дальнейшей эксплуатации (см. раздел описание объектов оценки). Данное обстоятельство, приводит к тому, что рыночная стоимость оцениваемого транспортного средства, будет, за рамками ценового диапазона.

Котировка ценных бумаг ПАО «Сбербанк России»

Сбербанк является крупнейшим коммерческим банком на территории Российской Федерации и СНГ. Его активы составляют более четверти банковской системы страны. Кредитный портфель Сбербанка включает в себя около трети всех выданных в России кредитов. Филиальная сеть банка включает 17 территориальных банков и около 20 тысяч подразделений по всей стране. Дочерние банки Сбербанка работают в Казахстане, Украине и Белоруссии. Открыто представительство в Германии и филиал в Индии. По данным журнала The Banker, стоимость бренда "Сбербанк" в 2013 году составила до 3,39 млрд. долл., позволив Сбербанку занять 13 позицию в мире и 2 место в Европе в рейтинге коммерческих банков по стоимости бренда.

Акции Сбербанка, наряду с акциями Газпрома, являются самыми ликвидными инструментами на российском фондовом рынке. На Московской бирже торгуются обыкновенные и привилегированные акции Сбербанка. Держателем 50% и 1 акции Сбербанка является Банк России, что придает дополнительную надежность финансовому состоянию банка.

Чистая прибыль Сбербанка по российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ) в январе-июне 2015 года составила 81,6 миллиарда рублей против 186,4 миллиарда рублей за аналогичный период 2014 года, снизившись в 2,3 раза.

График котировок обыкновенных акций ПАО «Сбербанк России» в период с 05 января 2015 г. по 30 июля 2015 года (дата оценки)



Таблица 78. Котировки обыкновенных акций ПАО «Сбербанк России» в период с 05 января 2015 г. по 30 июля 2015 года (дата оценки).

Дата	Котировка на покупку, закрытие	Котировка на продажу, закрытие	Цена открытия	Цена минимальная	Цена максимальная	Цена закрытия	Цена средневзвешенная	Оборот	Число сделок
30.07.2015	72,11	72,14	71,37	70,91	72,79	72,20	72,05	7 716 334 933,90	76 220
29.07.2015	71,14	71,15	69,89	69,66	71,49	71,20	70,55	8 745 692 901,30	75 463
28.07.2015	69,51	69,58	68,21	67,40	70,73	69,55	69,37	12 614 221 359,50	96 949
27.07.2015	68,38	68,40	70,40	67,35	70,45	68,48	68,64	14 423 526 660,40	109 254
24.07.2015	70,30	70,31	72,51	70,25	72,57	70,45	71,54	9 578 703 187,30	75 488
23.07.2015	72,75	72,77	74,61	72,51	74,69	72,70	73,59	6 743 238 166,90	61 679
22.07.2015	74,59	74,60	75,22	74,50	75,97	74,60	75,22	7 482 570 201,20	66 835
21.07.2015	75,57	75,58	73,97	73,41	75,86	75,55	74,74	8 145 142 561,90	65 020
20.07.2015	73,97	73,99	75,40	73,87	75,70	74,10	74,70	6 673 781 777,60	59 410
17.07.2015	75,53	75,54	74,19	73,57	75,73	75,52	74,69	6 643 082 557,10	54 068
16.07.2015	74,30	74,33	74,00	73,53	74,39	74,21	74,00	4 203 099 772,40	43 116
15.07.2015	73,99	74,00	73,78	72,96	74,00	74,00	73,54	5 827 909 514,90	60 562
14.07.2015	73,74	73,83	72,80	72,31	73,90	73,90	73,00	8 068 480 978,90	83 282
13.07.2015	72,86	72,87	70,75	70,75	72,94	72,94	72,19	16 717 428 262,50	95 751
10.07.2015	71,06	71,08	69,60	69,57	71,20	71,06	70,61	7 703 003 786,10	103 389
09.07.2015	69,25	69,29	68,17	67,70	69,38	69,35	68,52	5 814 379 767,20	77 469
08.07.2015	67,53	67,59	68,51	66,50	68,94	67,73	67,40	10 803 236 365,20	114 386
07.07.2015	68,65	68,70	68,47	68,12	69,68	68,77	68,89	7 142 821 094,70	90 789
06.07.2015	68,25	68,30	69,93	68,08	70,59	68,45	69,39	8 582 994 630,20	81 653
03.07.2015	70,70	70,75	70,60	69,90	71,15	70,67	70,51	4 139 718 738,80	49 362
02.07.2015	70,49	70,55	71,00	70,17	71,30	70,54	70,64	5 987 244 910,60	60 243
01.07.2015	71,00	71,05	72,30	70,71	72,97	71,00	71,87	7 271 030 070,30	63 910
30.06.2015	72,09	72,10	70,20	70,05	72,50	72,35	71,44	7 106 462 410,90	67 243
29.06.2015	70,21	70,32	69,18	69,03	70,97	70,20	69,94	5 428 842 766,90	51 818
26.06.2015	70,55	70,57	71,39	70,40	71,47	70,60	70,72	7 053 233 056,20	61 142
25.06.2015	71,59	71,65	71,95	71,42	72,24	71,42	71,81	3 332 966 223,00	38 888
24.06.2015	71,77	71,78	72,10	71,35	72,50	71,98	71,93	4 060 868 802,40	42 414

Дата	Котировка на покупку, закрытие	Котировка на продажу, закрытие	Цена открытия	Цена минимальная	Цена максимальная	Цена закрытия	Цена средневзвешенная	Оборот	Число сделок
23.06.2015	71,95	71,99	72,30	71,50	72,37	72,01	71,96	3 809 342 329,80	44 599
22.06.2015	71,90	71,95	72,05	71,50	72,46	72,00	72,06	5 358 028 485,20	52 321
19.06.2015	71,65	71,70	73,19	71,56	73,38	71,56	72,25	6 768 789 708,30	64 985
18.06.2015	73,02	73,04	73,20	72,60	74,37	72,98	73,53	6 723 072 259,80	68 429
17.06.2015	72,80	72,92	73,48	72,78	74,41	72,81	73,61	6 404 269 051,60	84 920
16.06.2015	73,50	73,52	71,56	70,96	73,80	73,50	72,32	7 779 486 263,00	88 362
15.06.2015	71,61	71,69	72,03	70,60	72,27	71,80	71,26	7 274 644 531,50	79 451
11.06.2015	72,48	72,54	71,14	70,23	72,55	72,55	71,31	8 834 976 558,90	82 128
10.06.2015	71,47	71,50	70,51	70,30	72,07	71,51	71,32	6 529 685 990,90	67 419
09.06.2015	70,21	70,29	69,26	68,41	70,35	70,21	69,38	6 854 335 653,10	86 018
08.06.2015	69,21	69,24	70,80	69,15	71,05	69,17	69,91	7 395 653 943,40	88 325
05.06.2015	70,54	70,56	71,20	70,20	71,75	70,61	70,92	5 480 891 746,20	79 355
04.06.2015	71,20	71,24	71,69	70,55	72,20	71,25	71,34	7 848 809 687,80	106 165
03.06.2015	71,97	71,98	74,19	71,60	74,35	71,72	72,74	7 798 511 159,90	96 899
02.06.2015	74,02	74,11	72,88	72,25	74,25	73,92	73,29	5 525 454 638,90	66 811
01.06.2015	72,72	72,75	73,70	72,65	74,49	72,65	73,50	8 380 273 054,80	93 554
29.05.2015	73,62	73,86	73,70	73,50	76,13	73,50	74,99	10 250 593 497,70	123 996
28.05.2015	73,83	73,90	74,00	73,32	74,97	73,60	74,06	6 185 969 043,30	65 443
27.05.2015	73,60	73,67	74,50	72,41	74,50	74,23	73,44	8 089 769 979,00	75 289
26.05.2015	74,36	74,39	74,65	73,90	75,16	74,67	74,56	6 082 022 096,20	68 287
25.05.2015	74,35	74,48	74,40	72,91	74,74	74,46	73,88	4 502 020 411,30	52 905
22.05.2015	74,37	74,39	73,31	73,06	74,67	74,35	73,91	9 902 013 950,20	83 004
21.05.2015	73,25	73,30	71,77	71,15	73,59	73,25	72,31	7 196 701 602,40	78 668
20.05.2015	71,62	71,68	73,24	71,41	73,58	71,60	72,15	8 052 204 445,80	89 963
19.05.2015	73,17	73,18	75,35	73,03	75,35	73,35	73,96	7 035 385 025,80	63 431
18.05.2015	75,30	75,31	75,49	75,09	76,05	75,36	75,63	6 901 311 199,40	62 021
15.05.2015	74,90	74,94	74,51	73,74	75,18	75,05	74,52	4 950 233 453,00	48 496
14.05.2015	74,50	74,55	75,04	73,60	75,35	74,31	74,43	6 695 102 749,40	74 021
13.05.2015	75,27	75,35	75,42	74,70	76,07	75,24	75,50	8 181 627 824,70	72 811
12.05.2015	75,03	75,08	75,50	74,33	76,70	75,19	75,53	7 522 466 265,90	78 140
08.05.2015	75,29	75,30	76,30	75,07	76,67	75,50	75,72	8 296 446 664,50	86 927
07.05.2015	76,51	76,54	78,85	75,97	78,89	76,50	77,21	8 631 254 510,10	85 021
06.05.2015	79,15	79,17	80,36	78,64	80,98	79,20	79,67	8 790 897 464,30	92 203
05.05.2015	80,05	80,09	77,20	76,80	80,60	80,21	78,98	10 852 598 836,10	127 792
30.04.2015	76,73	76,75	75,11	74,97	76,96	76,90	76,18	8 156 985 182,70	77 492
29.04.2015	75,47	75,55	75,60	74,68	76,27	75,20	75,62	6 966 323 899,10	73 441
28.04.2015	75,55	75,62	74,80	73,90	75,75	75,70	74,79	7 619 020 102,30	80 607
27.04.2015	75,32	75,35	76,12	74,58	76,86	75,20	75,62	9 583 667 972,90	107 022
24.04.2015	75,57	75,63	75,70	74,89	77,70	75,75	76,33	11 894 605 983,50	106 107
23.04.2015	75,93	76,01	74,00	72,11	76,57	75,80	74,35	14 387 494 934,30	133 459
22.04.2015	73,98	74,00	75,20	72,63	75,33	73,90	74,07	10 658 569 420,30	99 015
21.04.2015	75,28	75,30	73,66	73,26	75,67	75,24	74,33	11 716 879 112,30	109 325
20.04.2015	73,53	73,60	72,50	71,22	74,07	73,50	72,62	11 465 881 118,10	98 255
17.04.2015	72,60	72,63	76,64	72,50	76,96	72,50	74,71	11 754 378 578,00	102 198
16.04.2015	76,62	76,65	76,97	74,85	77,51	76,50	76,37	13 500 597 832,10	102 159
15.04.2015	76,31	76,37	74,15	73,91	76,49	76,49	75,10	11 553 811 036,90	81 994
14.04.2015	73,90	73,93	74,10	72,89	74,82	74,05	73,85	10 002 445 261,00	84 006
13.04.2015	73,80	73,87	71,89	71,43	74,55	74,10	73,39	12 120 005 201,30	91 503
10.04.2015	71,36	71,49	72,15	70,23	72,45	71,50	71,25	10 369 802 674,20	96 107
09.04.2015	71,93	71,97	69,03	68,96	72,00	72,00	70,78	13 305 492 636,90	100 659
08.04.2015	69,01	69,09	69,42	68,61	69,93	69,40	69,25	8 607 751 973,00	70 298
07.04.2015	69,58	69,60	68,85	68,15	70,27	69,60	69,23	15 558 188 707,20	127 365
06.04.2015	68,95	68,97	65,65	65,57	68,99	68,99	67,02	9 189 715 221,30	91 425
03.04.2015	65,48	65,49	65,92	65,16	66,40	65,50	65,76	5 634 416 033,40	52 947
02.04.2015	65,88	65,90	64,60	64,03	66,17	65,92	65,10	9 017 147 787,50	76 858
01.04.2015	64,50	64,59	62,34	62,18	64,69	64,50	63,85	10 287 783 241,60	98 035
31.03.2015	62,54	62,55	63,00	61,92	63,40	62,88	62,53	7 173 113 453,70	85 910
30.03.2015	63,01	63,13	60,81	60,67	63,17	63,01	62,19	7 561 345 446,30	86 577
27.03.2015	61,01	61,09	63,20	60,57	63,55	61,00	61,94	9 831 333 845,80	96 141
26.03.2015	62,95	62,97	65,43	62,62	65,80	62,85	64,04	9 492 165 288,10	97 910
25.03.2015	64,83	64,86	65,85	64,31	66,15	64,80	65,10	6 436 519 188,00	81 412
24.03.2015	65,50	65,51	65,00	63,74	66,36	65,60	65,29	7 964 050 730,20	72 337
23.03.2015	65,02	65,08	67,60	64,83	67,60	65,00	66,07	8 686 117 775,50	72 879
20.03.2015	67,20	67,22	64,95	64,40	67,22	67,00	66,07	9 797 986 261,40	85 078
19.03.2015	65,01	65,15	66,50	64,45	66,88	64,90	65,79	8 180 816 209,30	66 785
18.03.2015	65,26	65,37	64,90	64,73	66,05	65,26	65,34	7 074 789 966,00	70 386
17.03.2015	64,72	64,73	66,05	63,86	66,45	64,65	64,91	11 916 659 346,10	105 690
16.03.2015	65,57	65,61	67,50	65,23	67,80	65,57	66,51	10 394 053 064,50	94 637
13.03.2015	67,87	67,90	71,00	67,81	71,30	67,87	69,21	10 596 112 269,80	93 878
12.03.2015	70,73	70,78	71,12	70,02	71,59	70,79	70,70	5 883 502 900,60	65 574
11.03.2015	70,23	70,58	69,80	68,78	71,31	70,68	70,33	10 659 666 263,30	96 059
10.03.2015	69,89	69,98	72,50	69,09	72,71	69,80	70,72	10 577 898 119,70	87 266
06.03.2015	73,36	73,38	73,08	72,58	74,11	73,25	73,39	7 709 717 540,50	70 867
05.03.2015	72,63	72,64	72,90	71,86	74,16	72,70	73,00	12 843 221 380,40	110 376



Дата	Котировка на покупку, закрытие	Котировка на продажу, закрытие	Цена открытия	Цена минимальная	Цена максимальная	Цена закрытия	Цена средневзвешенная	Оборот	Число сделок
04.03.2015	72,43	72,49	75,35	72,31	75,72	72,31	74,31	8 757 664 697,80	85 320
03.03.2015	75,56	75,61	76,03	74,84	76,98	75,55	76,00	9 856 981 237,20	102 459
02.03.2015	76,16	76,18	76,38	76,10	77,45	76,20	76,83	8 515 847 370,70	82 589
27.02.2015	75,98	75,99	75,80	75,26	76,75	75,91	76,00	9 879 008 752,90	101 883
26.02.2015	75,95	75,99	75,00	74,60	76,60	75,95	75,64	10 893 047 318,60	87 142
25.02.2015	74,20	74,24	73,80	72,90	74,60	74,20	73,65	9 038 566 992,80	73 568
24.02.2015	73,70	73,71	72,00	71,76	73,87	73,70	72,99	8 559 531 766,60	72 291
20.02.2015	74,81	74,87	74,44	73,52	75,45	74,75	74,29	13 211 936 311,90	94 685
19.02.2015	73,40	73,45	76,00	72,80	76,56	73,78	74,04	17 681 711 272,50	127 878
18.02.2015	76,26	76,37	73,38	72,83	76,84	76,40	75,13	18 046 763 419,60	133 913
17.02.2015	72,27	72,37	70,25	69,72	73,96	72,45	72,06	17 549 708 874,30	144 806
16.02.2015	69,91	69,99	70,77	69,67	71,90	70,00	70,43	9 266 064 588,80	96 107
13.02.2015	70,57	70,62	68,00	68,00	70,75	70,60	69,57	27 225 217 959,50	157 318
12.02.2015	67,18	67,28	66,08	64,55	69,47	67,21	67,46	27 655 257 720,70	195 273
11.02.2015	65,15	65,24	66,11	65,08	66,46	65,12	65,81	9 373 707 905,40	85 498
10.02.2015	64,79	64,84	65,48	64,47	66,43	65,00	65,41	7 942 469 037,70	84 534
09.02.2015	65,40	65,49	64,31	63,85	67,40	65,57	65,84	14 763 225 068,40	122 813
06.02.2015	64,29	64,30	62,80	62,45	64,88	64,31	63,61	11 562 346 067,00	91 411
05.02.2015	62,39	62,40	60,60	59,90	62,48	62,41	61,42	10 724 648 056,30	105 187
04.02.2015	61,00	61,06	62,50	60,87	62,69	61,04	61,57	5 567 029 108,90	63 962
03.02.2015	61,99	62,00	62,00	60,83	62,85	62,00	61,93	8 757 674 416,00	84 854
02.02.2015	61,52	61,53	62,00	60,03	62,57	61,40	61,22	11 971 974 490,40	99 668
30.01.2015	61,36	61,39	61,25	59,67	61,50	61,50	60,58	11 987 836 822,00	101 433
29.01.2015	60,52	60,57	60,40	59,60	62,00	60,50	60,57	9 813 208 723,20	112 998
28.01.2015	60,52	60,62	61,81	60,31	62,58	60,63	61,47	8 672 054 326,30	91 569
27.01.2015	61,14	61,21	58,20	57,20	61,44	61,20	60,25	11 431 731 624,50	120 544
26.01.2015	60,34	60,36	63,79	60,17	63,88	60,49	61,42	9 483 806 664,50	102 756
23.01.2015	64,28	64,30	64,99	63,90	66,72	64,45	65,52	10 902 927 068,60	94 461
22.01.2015	64,45	64,49	63,06	62,42	64,88	64,35	63,76	11 125 649 407,50	104 991
21.01.2015	62,77	62,80	61,08	60,95	63,20	62,80	61,87	6 618 971 549,90	67 402
20.01.2015	60,76	60,82	61,82	60,27	62,25	60,80	61,28	7 364 904 280,00	73 429
19.01.2015	61,77	61,80	61,59	61,55	63,67	61,80	62,83	7 849 098 982,70	88 961
16.01.2015	61,89	62,00	61,80	60,41	62,43	61,99	61,41	9 157 955 013,70	86 289
15.01.2015	61,95	61,96	61,19	60,71	62,68	61,80	61,76	11 117 020 063,20	92 585
14.01.2015	60,13	60,17	59,60	59,60	61,20	60,05	60,49	8 109 742 124,40	78 014
13.01.2015	60,33	60,36	62,31	59,25	62,98	60,31	60,87	11 659 494 516,70	109 268
12.01.2015	62,90	62,95	62,20	61,66	63,84	62,90	62,88	6 277 807 288,30	68 954
09.01.2015	63,25	63,34	65,70	62,25	66,88	63,10	63,93	6 875 919 602,00	90 444
08.01.2015	65,69	65,70	59,00	58,61	67,77	65,70	63,59	11 929 985 168,60	120 942
06.01.2015	58,26	58,28	56,00	55,83	58,45	58,28	57,48	4 039 309 039,00	55 823
05.01.2015	56,19	56,23	54,02	53,58	56,77	56,37	55,80	3 528 066 684,60	51 844

Источник информации: <http://stocks.investfunds.ru/stocks/20/sberbank/>

График котировок привилегированных акций ПАО «Сбербанк России» в период с 05 января 2015 г. по 30 июля 2015 года (дата оценки).

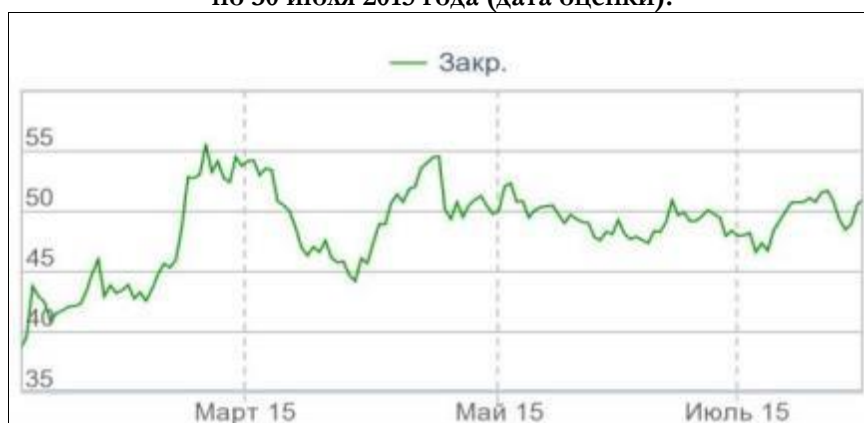


Таблица 79. Котировки привилегированных акций ПАО «Сбербанк России» в период с 05 января 2015 г. по 30 июля 2015 года (дата оценки).

Дата	Котировка на покупку, закрытие	Котировка на продажу, закрытие	Цена открытия	Цена минимальная	Цена максимальная	Цена закрытия	Цена средневзвешенная	Оборот	Число сделок
30.07.2015	50,88	50,90	50,86	50,20	51,38	50,90	50,90	446 608 983,00	8 519
29.07.2015	50,47	50,50	49,00	48,90	50,95	50,51	49,98	794 872 061,00	15 357
28.07.2015	48,84	48,87	48,40	47,79	49,70	48,90	48,94	584 841 624,00	10 597

Дата	Котировка на покупку, закрытие	Котировка на продажу, закрытие	Цена открытия	Цена минимальная	Цена максимальная	Цена закрытия	Цена средневзвешенная	Оборот	Число сделок
27.07.2015	48,36	48,40	49,38	47,12	49,42	48,40	48,03	723 758 819,00	14 546
24.07.2015	49,32	49,33	50,64	49,16	50,75	49,26	49,97	666 668 689,00	13 094
23.07.2015	50,76	50,78	51,40	50,55	51,70	50,76	51,21	399 876 864,00	6 358
22.07.2015	51,72	51,75	51,50	51,06	51,82	51,65	51,57	415 488 247,00	8 654
21.07.2015	51,46	51,49	50,62	50,40	51,84	51,50	51,15	665 367 081,00	14 121
20.07.2015	50,63	50,65	51,00	50,17	51,21	50,70	50,67	352 602 456,00	7 921
17.07.2015	51,04	51,05	50,75	50,41	51,36	51,05	51,03	481 911 767,00	9 804
16.07.2015	50,85	50,86	50,80	50,40	51,06	50,70	50,75	320 850 877,00	7 153
15.07.2015	50,66	50,70	50,82	50,25	51,08	50,70	50,70	326 083 177,00	7 882
14.07.2015	50,65	50,66	49,94	49,73	51,03	50,66	50,48	890 306 596,00	18 621
13.07.2015	49,93	49,95	48,99	48,92	49,97	49,95	49,59	380 614 524,00	7 796
10.07.2015	49,15	49,17	48,75	48,52	49,37	49,15	48,92	907 503 530,00	13 533
09.07.2015	48,36	48,37	46,86	46,84	48,38	48,38	47,80	598 564 172,00	11 636
08.07.2015	46,58	46,60	47,14	46,00	47,37	46,67	46,53	583 502 165,00	13 158
07.07.2015	47,30	47,32	46,51	46,51	47,39	47,30	47,04	432 347 703,00	8 538
06.07.2015	46,57	46,58	47,70	46,50	48,10	46,55	47,26	612 935 921,00	10 987
03.07.2015	48,08	48,12	48,10	47,57	48,30	48,15	48,02	304 749 426,00	6 218
02.07.2015	47,97	48,00	47,99	47,42	48,24	47,95	47,85	480 463 683,00	7 424
01.07.2015	47,85	47,88	48,40	47,71	48,65	47,92	48,17	781 529 953,00	12 336
30.06.2015	48,32	48,38	48,30	47,47	48,45	48,32	47,98	909 400 836,00	16 430
29.06.2015	47,88	47,90	48,65	47,80	48,97	47,90	48,17	1 027 998 504,00	15 033
26.06.2015	49,10	49,19	49,50	48,21	54,29	49,42	49,48	1 018 772 690,00	13 176
25.06.2015	49,73	49,74	50,00	49,43	50,35	49,73	49,90	642 416 301,00	7 173
24.06.2015	50,00	50,04	49,27	48,97	50,21	50,04	49,69	556 346 114,00	8 518
23.06.2015	49,33	49,35	49,30	48,83	49,64	49,54	49,20	278 042 537,00	4 968
22.06.2015	49,10	49,13	49,21	49,01	49,78	49,14	49,35	519 210 896,00	6 801
19.06.2015	48,83	48,88	49,82	48,70	50,19	49,12	49,33	495 529 880,00	8 794
18.06.2015	49,82	49,84	49,81	49,56	50,64	49,84	50,13	410 769 209,00	7 886
17.06.2015	49,64	49,65	50,70	49,51	51,37	49,61	50,59	1 041 518 845,00	14 439
16.06.2015	50,76	50,78	49,02	48,82	50,85	50,85	49,86	1 314 209 401,00	21 809
15.06.2015	49,01	49,03	48,00	47,78	49,09	49,05	48,32	728 773 838,00	14 070
11.06.2015	48,23	48,26	48,00	47,42	48,37	48,20	47,95	596 168 501,00	14 495
10.06.2015	48,30	48,32	47,50	47,50	48,33	48,31	47,97	663 189 261,00	12 672
09.06.2015	47,42	47,43	47,84	46,66	47,84	47,31	47,17	808 340 711,00	17 053
08.06.2015	47,56	47,59	48,05	47,45	48,40	47,56	47,82	569 774 070,00	11 702
05.06.2015	47,85	47,86	47,54	47,31	48,57	47,85	48,07	717 583 470,00	15 936
04.06.2015	47,61	47,63	48,00	47,05	48,14	47,64	47,51	969 747 211,00	19 699
03.06.2015	48,27	48,29	49,34	47,93	49,64	48,11	48,69	939 991 456,00	15 092
02.06.2015	49,40	49,41	48,39	47,67	49,46	49,20	48,73	949 451 580,00	15 301
01.06.2015	48,09	48,11	48,21	47,32	48,58	48,03	48,10	1 162 541 808,00	16 787
29.05.2015	48,21	48,35	47,73	47,32	49,13	48,25	48,37	3 462 162 922,00	37 485
28.05.2015	47,52	47,54	47,73	47,51	48,50	47,54	48,02	918 433 989,00	14 384
27.05.2015	47,87	47,89	48,94	47,73	48,94	47,80	48,14	1 116 688 337,00	17 104
26.05.2015	48,84	48,93	49,00	48,63	50,27	48,97	49,34	1 167 850 931,00	20 139
25.05.2015	49,05	49,09	49,30	47,90	49,47	49,05	48,58	906 489 186,00	15 675
22.05.2015	49,27	49,29	49,80	49,01	50,05	49,30	49,51	603 366 451,00	11 149
21.05.2015	49,63	49,66	49,07	48,47	49,82	49,66	49,05	907 129 680,00	14 304
20.05.2015	48,93	48,97	49,55	48,45	49,68	48,95	48,94	763 523 514,00	12 431
19.05.2015	49,53	49,54	50,51	49,40	50,51	49,68	49,71	729 850 172,00	12 160
18.05.2015	50,36	50,37	50,55	49,82	50,64	50,45	50,19	753 167 020,00	11 034
15.05.2015	50,03	50,04	50,23	49,51	50,53	50,36	50,05	666 948 557,00	10 185
14.05.2015	50,12	50,14	50,08	49,13	50,77	50,30	50,06	784 022 445,00	12 374
13.05.2015	50,34	50,37	48,61	48,51	50,48	50,00	49,80	1 205 063 032,00	14 804
12.05.2015	49,62	49,75	50,35	49,28	51,34	49,43	50,23	1 135 210 422,00	18 465
08.05.2015	50,47	50,52	50,50	50,33	51,07	50,79	50,63	626 991 568,00	12 754
07.05.2015	50,69	50,72	52,00	49,86	52,03	50,72	50,68	1 023 743 190,00	15 653
06.05.2015	52,02	52,05	52,10	52,02	53,22	52,28	52,67	1 416 248 636,00	20 859
05.05.2015	51,91	51,93	49,98	49,83	52,27	52,00	51,16	1 404 239 682,00	18 607
30.04.2015	49,79	49,80	49,69	48,99	50,18	50,00	49,73	1 119 733 994,00	15 466
29.04.2015	49,90	49,91	50,34	49,63	50,75	49,71	50,12	751 368 319,00	13 281
28.04.2015	50,37	50,40	50,95	49,84	51,14	50,39	50,39	698 936 499,00	17 722
27.04.2015	51,32	51,34	51,00	49,73	52,04	51,22	50,99	1 420 286 255,00	24 579
24.04.2015	50,85	50,88	50,50	49,94	51,44	50,88	50,86	1 134 214 858,00	18 202
23.04.2015	50,93	50,97	49,60	48,38	51,29	50,44	49,94	1 569 518 943,00	26 236
22.04.2015	49,43	49,47	50,60	48,80	50,60	49,47	49,57	1 132 717 457,00	16 839
21.04.2015	50,35	50,38	49,50	48,60	50,69	50,69	49,57	1 687 093 309,00	21 152
20.04.2015	49,37	49,41	50,05	48,40	50,87	49,29	49,32	2 188 709 082,00	26 612
17.04.2015	50,44	50,47	54,50	50,11	54,87	50,11	52,43	1 967 272 425,00	20 677
16.04.2015	54,03	54,17	54,78	53,06	54,99	54,50	54,11	1 749 723 193,00	21 142
15.04.2015	54,35	54,39	54,03	53,70	54,53	54,41	54,22	1 234 405 335,00	13 607
14.04.2015	53,87	53,90	53,48	53,01	54,08	53,95	53,67	737 439 316,00	9 982
13.04.2015	53,49	53,50	51,98	51,98	54,03	53,50	53,28	1 225 454 851,00	15 874
10.04.2015	51,96	51,97	51,90	51,50	52,36	51,97	51,94	1 334 568 434,00	14 997
09.04.2015	51,76	51,81	50,75	50,39	51,89	51,80	51,30	1 403 621 946,00	15 339



Дата	Котировка на покупку, закрытие	Котировка на продажу, закрытие	Цена открытия	Цена минимальная	Цена максимальная	Цена закрытия	Цена средневзвешенная	Оборот	Число сделок
08.04.2015	50,49	50,51	51,33	50,20	51,40	50,70	50,87	832 482 393,00	9 426
07.04.2015	51,15	51,30	50,65	50,02	51,47	51,35	50,70	1 548 781 095,00	16 307
06.04.2015	50,60	50,64	49,25	48,98	50,70	50,62	49,68	783 852 972,00	9 899
03.04.2015	48,85	48,90	49,01	48,33	49,41	48,86	48,91	649 620 143,00	8 694
02.04.2015	48,85	48,86	47,33	47,00	48,94	48,90	47,98	896 791 945,00	10 084
01.04.2015	47,30	47,32	45,46	45,11	47,55	47,30	46,64	906 856 370,00	11 817
31.03.2015	45,30	45,35	46,74	44,77	46,74	45,63	45,47	513 399 321,00	9 572
30.03.2015	46,01	46,07	44,15	44,00	46,08	46,03	45,37	640 691 394,00	9 628
27.03.2015	44,34	44,42	44,59	44,07	45,60	44,15	44,74	844 896 297,00	10 897
26.03.2015	44,71	44,73	46,21	44,45	46,50	44,65	45,57	660 679 244,00	11 738
25.03.2015	45,71	45,76	46,31	45,28	46,31	45,80	45,67	473 238 621,00	9 245
24.03.2015	45,51	45,60	46,00	45,25	46,94	45,71	46,15	972 910 224,00	14 887
23.03.2015	46,30	46,31	47,85	45,93	48,20	46,10	47,13	960 449 760,00	11 942
20.03.2015	47,71	47,82	46,55	46,11	47,83	47,51	47,20	1 002 978 287,00	14 473
19.03.2015	46,56	46,58	48,19	46,40	48,40	46,55	47,37	860 684 375,00	10 900
18.03.2015	47,11	47,14	46,72	46,30	47,70	47,00	46,93	702 996 415,00	10 516
17.03.2015	46,29	46,32	47,30	45,75	47,83	46,27	46,70	768 457 484,00	11 303
16.03.2015	46,91	46,92	48,16	46,75	48,74	46,91	47,93	731 571 532,00	11 872
13.03.2015	48,62	48,66	50,00	48,35	50,35	48,60	49,28	798 849 777,00	13 592
12.03.2015	49,99	50,00	52,09	49,68	52,09	49,95	50,29	710 285 953,00	13 039
11.03.2015	50,42	50,45	50,30	49,74	51,49	50,45	50,76	908 487 652,00	13 103
10.03.2015	50,61	50,76	52,90	50,50	52,96	50,77	51,61	763 049 808,00	12 308
06.03.2015	53,35	53,38	53,72	52,87	54,42	53,36	53,74	704 633 390,00	11 048
05.03.2015	53,36	53,49	52,76	52,57	54,30	53,50	53,49	1 032 997 042,00	15 323
04.03.2015	52,93	52,99	54,26	52,88	54,50	52,91	53,79	820 425 267,00	12 507
03.03.2015	54,16	54,20	54,55	53,60	55,38	54,15	54,52	899 132 606,00	13 161
02.03.2015	53,95	53,97	53,82	53,77	54,79	54,10	54,30	505 323 214,00	7 660
27.02.2015	53,76	53,78	54,20	53,60	54,83	53,70	54,19	832 379 669,00	11 107
26.02.2015	54,46	54,51	53,00	52,90	54,60	54,45	53,84	1 039 507 230,00	13 549
25.02.2015	52,34	52,35	52,86	51,52	53,20	52,36	52,33	756 962 668,00	11 544
24.02.2015	52,73	52,77	51,92	51,70	53,21	52,67	52,61	1 094 236 834,00	14 251
20.02.2015	54,05	54,06	53,69	53,05	54,33	54,09	53,73	859 556 211,00	11 965
19.02.2015	53,05	53,07	54,83	52,90	55,50	53,19	53,84	1 580 315 903,00	20 481
18.02.2015	55,45	55,50	53,55	53,36	55,54	55,50	54,49	1 540 578 584,00	17 691
17.02.2015	53,04	53,09	52,70	51,77	54,84	53,00	53,44	2 052 415 443,00	22 895
16.02.2015	52,70	52,74	52,77	51,72	54,00	52,70	52,62	1 716 468 286,00	21 595
13.02.2015	52,60	52,61	49,00	49,00	52,77	52,77	50,96	2 315 526 443,00	25 700
12.02.2015	48,59	48,60	46,44	45,51	49,25	48,68	47,77	2 487 991 107,00	30 981
11.02.2015	45,93	45,95	46,18	45,62	46,45	45,93	46,04	676 508 154,00	9 495
10.02.2015	45,23	45,28	45,14	44,91	46,40	45,28	45,65	787 398 826,00	10 997
09.02.2015	45,53	45,58	44,92	44,39	46,61	45,60	45,67	1 226 598 412,00	18 018
06.02.2015	44,70	44,72	43,67	43,43	44,93	44,70	44,19	1 035 024 371,00	14 223
05.02.2015	43,47	43,50	42,30	41,89	43,54	43,50	42,81	771 996 123,00	12 396
04.02.2015	42,50	42,55	43,50	42,50	43,60	42,51	42,87	534 436 406,00	9 697
03.02.2015	43,16	43,20	43,29	42,35	43,54	43,23	43,04	779 226 288,00	12 318
02.02.2015	42,61	42,65	44,42	42,31	44,69	42,70	43,08	1 454 436 236,00	18 938
30.01.2015	43,43	43,57	43,79	42,50	43,84	43,84	43,09	936 426 590,00	13 823
29.01.2015	43,20	43,22	43,05	42,70	44,07	43,39	43,37	760 322 735,00	12 382
28.01.2015	43,15	43,28	44,13	43,14	44,79	43,15	43,99	750 745 132,00	11 237
27.01.2015	43,71	43,80	41,99	41,07	44,22	43,80	43,01	1 172 270 919,00	18 551
26.01.2015	42,88	42,99	45,25	42,87	45,45	42,88	44,07	1 358 709 099,00	15 436
23.01.2015	45,81	45,86	45,12	45,12	47,00	45,94	46,18	1 459 006 691,00	15 616
22.01.2015	44,88	44,92	43,52	43,24	44,94	44,80	44,02	1 038 339 345,00	14 737
21.01.2015	43,25	43,29	42,51	42,37	43,50	43,29	42,92	906 717 896,00	11 857
20.01.2015	42,15	42,24	42,65	41,37	42,65	42,24	42,00	720 815 232,00	11 705
19.01.2015	42,02	42,09	42,00	41,84	43,60	42,09	42,81	875 440 440,00	13 150
16.01.2015	42,07	42,13	41,64	41,14	42,55	42,03	41,93	685 629 721,00	13 176
15.01.2015	41,80	41,89	42,19	41,60	43,06	41,70	42,35	930 642 211,00	12 603
14.01.2015	41,46	41,47	40,90	40,62	41,80	41,50	41,29	702 071 845,00	11 976
13.01.2015	40,70	40,80	42,00	40,50	42,20	40,82	41,33	847 227 341,00	13 102
12.01.2015	42,34	42,41	42,49	41,63	43,39	42,41	42,80	827 904 341,00	13 241
09.01.2015	42,88	42,99	43,70	42,15	44,66	42,90	42,89	841 441 345,00	12 826
08.01.2015	44,02	44,12	39,95	39,81	45,11	43,75	43,11	1 630 798 276,00	21 426
06.01.2015	39,56	39,59	38,25	37,82	39,63	39,50	39,00	590 796 450,00	11 770
05.01.2015	38,45	38,48	37,00	36,90	38,82	38,59	38,36	395 870 116,00	8 107

Источник информации: <http://stocks.investfunds.ru/stocks/21/stats/>

Выводы о степени ликвидности оцениваемого имущества.

Ликвидность - способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные объекты. Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.



Показатели ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

По результатам проведенного визуального осмотра было установлено, что большая часть объектов оценки, находится в состоянии, требующем проведения значительного объема работ по восстановлению и ремонту, то есть для возможной эксплуатации данных объектов, требует значительного объема средств и времени, что ограничивает круг потенциальных покупателей.

Исходя из вышесказанного, Оценщик пришёл к выводу, что оцениваемые объекты являются низколиквидными и будут реализованы в период 7 – 18 месяцев.

Источники информации:

<http://economy.gov.ru/> - официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации;

<http://admkrain.kuban.ru> – официальный сайт Администрации Краснодарского края;

<http://www.admin-tih.ru> – официальный сайт Администрации МО Тихорецкого района;

<http://gorod-kropotkin.ru> – официальный сайт Кропоткинского городского поселения;

<http://comtrans.biz> – электронный журнал «Коммерческий транспорт и спецтехника»;

<http://investfunds.ru> – информационный ресурс Investfunds.

Сайты с объявлениями о продаже недвижимости:

<https://www.avito.ru/>;

<http://rosreal.ru/>.

Глава 9. Описание процесса оценки объекта оценки.

9.1. Определение понятий, используемая терминология.

Определение понятий.

Федеральным стандартом оценки №2, утверждённым 20 июля 2007 г. приказом Минэкономразвития РФ №255, дано понятие рыночной стоимости.

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.

Используемая терминология:

Объект оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых



законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, 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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке – подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки – датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Отчёт об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

9.2. Процесс и процедура оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр и описание местоположения оцениваемых объектов и недвижимого имущества, предъявленного на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчёта об оценке.

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

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

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

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

Оценщик при проведении оценки использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновывает отказ от использования того или иного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный

объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

Для получения итоговой стоимости объекта оценки Оценщик осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Глава 10. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

10.1 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

10.1.1 Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

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

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

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

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

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

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

-На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые представлены на рынке.

-На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

-На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

-На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- ✓ Права на недвижимость.
- ✓ Условия финансирования.
- ✓ Условия и время продажи.
- ✓ Местоположение.
- ✓ Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия продажи и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

В нашем случае, для упрощения расчетов, выбираются аналоги, идентичные по данному фактору с оцениваемым объектом.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Методология определения рыночной стоимости земельных участков⁴.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу. Элементы затратного подхода в части расчёта стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

⁴Распоряжение МИО РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р.

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

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчёт стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путём умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее

вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определённый период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчёт величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определённый период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчёт стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

В рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости земельных участков определялась методом сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости земельных участков.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков из имеющейся рыночной информации были отобраны объекты, по которым в достаточной степени доступна информация о цене сделок, либо цене предложений.

Определение рыночной стоимости:

- земельного участка с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2.
- земельного участка с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.

Описание предполагаемых объектов - аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: №23:50:0101006:90 и №23:50:0101188:0050 представлено ниже в таблице.

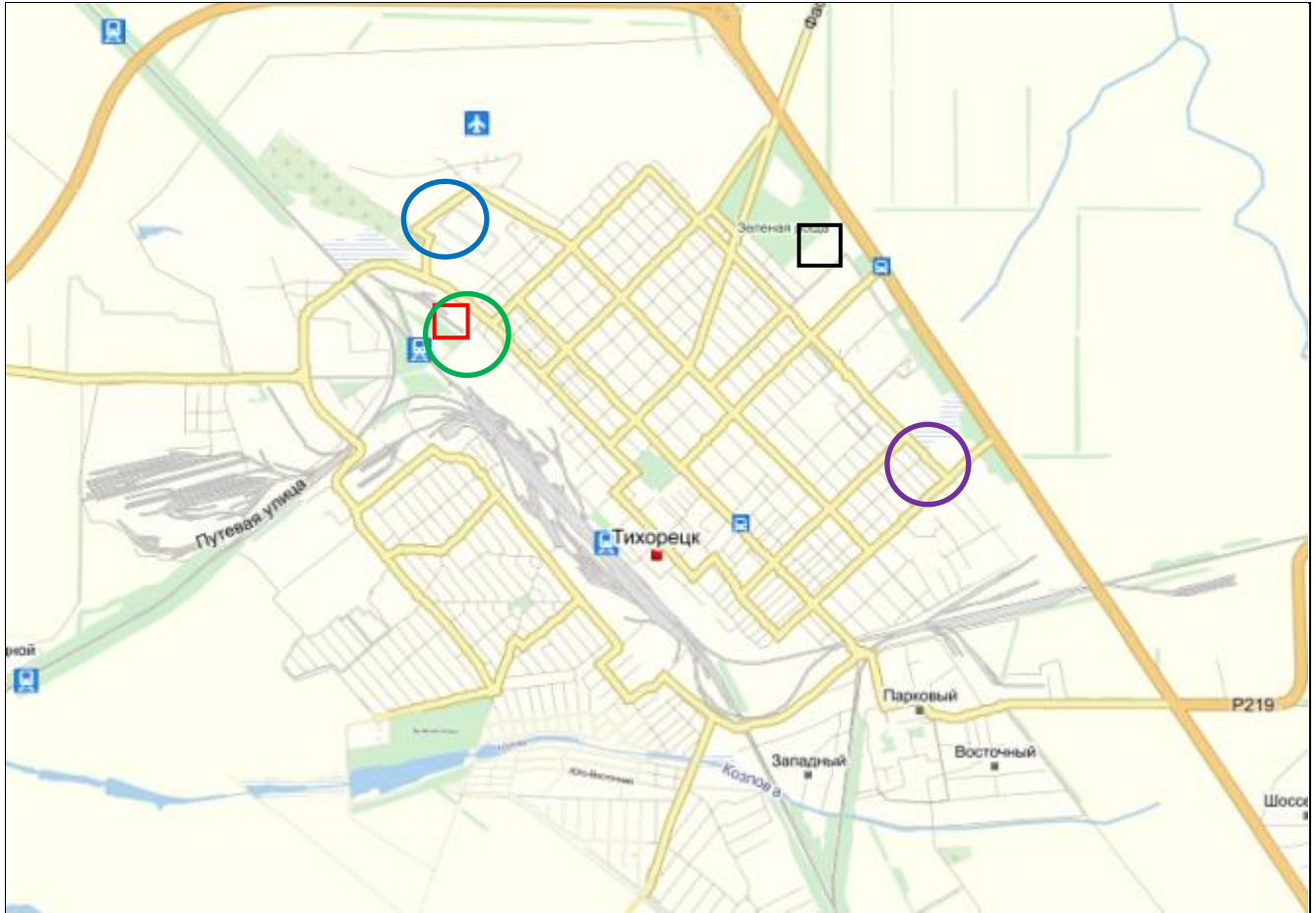
Таблица 80. Предложения о продаже земельных участков производственно-складского назначения в г. Тихорецке по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Категория земельного участка/вид использования	Наличие коммуникаций	Покрытие подъездных путей	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса	собственность	7 620	8 000 000	1 049,87	Земли населенных пунктов/для размещения производственной базы	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	http://www.rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/227726	8-938-415-41-84
2	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Депо	собственность	710	1 200 000	1 690,14	Земли населенных пунктов/для размещения производственной базы	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_7.1_sot_promnazna_cheniya_599466718	8-961-581-76-63
3	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27 А	собственность	3 000	4 750 000	1 583,33	Земли населенных пунктов/для размещения производственной базы	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnazna_cheniya_545804304	8-953-085-42-70
4	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	собственность	4 400	4 500 000	1 022,73	Земли населенных пунктов/для эксплуатации нежилого здания	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnazna_cheniya_461954229	8-918-159-00-34
5	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторьинка	собственность	1 250	2 050 000	1 640,00	Земли населенных пунктов/под производственно-складское назначение, коммерция	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznac_heniya_329897024	8-918-904-14-45
6	Краснодарский край, г. Тихорецк, Район базы Тихорецкгазсервис	собственность	100	150 000	1 500,00	Земли населенных пунктов/под строительство гаражей	электричество	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznac_heniya_458370842	8-918-418-60-05
7	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Фестивальная 31/1	собственность	800	1 500 000	1 875,00	Земли населенных пунктов/под производственно-складское назначение, коммерция	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznac_heniya_452871648	8-953-073-78-11
8	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Стоматологии	собственность	800	2 300 000	2 875,00	Земли населенных пунктов/под коммерцию	рядом	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoreck/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznac_heniya_451161790	8-938-481-80-24
9	Краснодарский край, г. Тихорецк	собственность	300	800 000	2 666,67	Земли населенных пунктов/под коммерцию	рядом	асфальтированное	http://rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/183688	8-928-278-66-38



Согласно, проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с оцениваемыми участками. Это участок с порядковым № 1 (объект-аналог №1), участок с порядковым № 4 (объект-аналог №2) и участок с порядковым № 7 (объект-аналог №3). Отобранные земельные участки наиболее соответствуют оцениваемым участкам, так как также как и оцениваемые участки, расположены на окраине города. По остальным предложениям не удалось получить достаточное количество информации от продавцов.

Ниже представлена карта месторасположения выбранных объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта:



- - местоположение оцениваемого участка с кадастровым №23:50:0101188:0050;
- местоположение оцениваемого участка с кадастровым №23:50:0101006:90;
- - район местоположения объекта-аналога №1.
- - район местоположения объекта-аналога №2;
- - район местоположения объекта-аналога №3;

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков методом сравнения продаж представлен в нижеследующих таблицах. Единица сравнения 1 кв. м.

Таблица 81. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 23:50:0101188:0050, площадью 3 400 кв. м.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	http://www.rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/227726	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_pr_omnaznacheniya_461954229	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_329897024
Контактная информация	-	-	8-938-415-41-84	8-918-159-00-34	8-918-904-14-45
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Краснодарский край, г. Тихорецк	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторынка
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	8 000 000,00	4 500 000,00	2 050 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	7 280 000,00	4 095 000,00	1 865 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,0852	1,1136	1,1136
Скорректированная цена	руб.	-	7 900 256,00	4 560 192,00	2 077 420,80
Площадь участка земли	м ²	3 400,0	7 620,0	4 400,0	1 250,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	1 036,78	1 036,41	1 661,94
Корректирующий коэффициент	-	-	1,10	1,03	0,88
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 462,51
Вид разрешенного использования	-	для эксплуатации нежилого помещения склада	для размещения производственной базы	для размещения нежилого здания	под производственно-складское назначение, коммерция
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 462,51
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 462,51
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 462,51
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	на удалении	на удалении	на удалении	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	0,78
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76



Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Весовой коэффициент	-	-	0,3386	0,3524	0,3090
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м²		1 114,84		
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		3 790 456,00		

Таблица 82. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	955,38	930,68	1 492,40
Скорректированная стоимость, руб.	1 140,46	1 067,50	1 140,76
Изменение от первоначальной стоимости, %	16,23%	12,82%	23,56%
Доверие объекту аналогу	0,8377	0,8718	0,7644
Сумма		2,4739	
Весовой коэффициент	0,3386	0,3524	0,3090
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

Таблица 83. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 23:50:0101006:90, площадью 104,6 кв. м.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	http://www.rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/227726	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_pr_omnaznacheniya_461954229	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_329897024
Контактная информация	-	-	8-938-415-41-84	8-918-159-00-34	8-918-904-14-45
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	Краснодарский край, г. Тихорецк	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторынка
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	8 000 000,00	4 500 000,00	2 050 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	7 280 000,00	4 095 000,00	1 865 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,0852	1,1136	1,1136
Скорректированная цена	руб.	-	7 900 256,00	4 560 192,00	2 077 420,80
Площадь участка земли	м ²	104,6	7 620,0	4 400,0	1 250,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	1 036,78	1 036,41	1 661,94
Корректирующий коэффициент	-	-	1,92	1,80	1,53
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	2 542,77
Вид разрешенного использования	-	для эксплуатации нежилого помещения склада	для размещения производственной базы	для размещения нежилого здания	под производственно-складское назначение, коммерция
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	2 542,77
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	2 542,77
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	2 542,77
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	на удалении	на удалении	на удалении	в непосредственной близости



Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	0,78
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	1 983,36
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	1 983,36
Покрывтие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	1 983,36
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 990,62	1 865,54	1 983,36
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 473,06	1 380,50	1 467,69
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 473,06	1 380,50	1 467,69
Подтопимость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	1 473,06	1 380,50	1 467,69
Весовой коэффициент	-	-	0,2812	0,2923	0,4264
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²		1 443,57		
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		150 997,42		

Таблица 84. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	955,38	930,68	1 492,40
Скорректированная стоимость, руб.	1 473,06	1 380,50	1 467,69
Изменение от первоначальной стоимости, %	35,14%	32,58%	1,66%
Доверие объекту аналогу	0,6486	0,6742	0,9834
Сумма		2,3062	
Весовой коэффициент	0,2812	0,2923	0,4264
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам №1 и №2 превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.



Обоснование принятых корректировок.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 9 %.

Таблица 85. Скидки на земельные участки активного рынка под индустриальную застройку.

Вид земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	9 %	9 %	10 %

Корректировка на масштаб.

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = \ln(S_{ан}) / \ln(S_{о.о.})$$

где,

$K_{п}$ – корректирующий коэффициент;

$S_{ан}$ – площадь аналога;

$S_{о.о.}$ – площадь объекта оценки;

\ln – функция натурального логарифма.

Корректировка на отсутствие выхода на красную линию.

Объект-аналог №3, расположен в непосредственной близости от крупной автодороги, в отличие от оцениваемого участка, который расположен в удалении от главных автодорог на расстоянии около 500 – 700 метров. В связи с этим, необходимо стоимость данного объекта-аналога скорректировать.

Корректировка на отсутствие выхода на красную линию, была использована оценщиком в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. размер корректирующего коэффициента представлен ниже.

Таблица 86. Корректирующий коэффициент на близость к крупным автодорогам.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог к удельной цене земельных участков, расположенных не удалении от крупных автодорог	1,29	1,24	1,35

Таким образом, в расчете использовано обратное значение корректирующего коэффициента по математическим правилам, соответствующее значению: $1/1,29 = 0,78$.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Объекты-аналоги имеют полный набор коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация), в отличие от земельного участка с кадастровым №23:50:0101006:90, к которому подведено только электроснабжение. В связи с этим необходимо стоимость объектов-аналогов скорректировать.

Корректировка на отсутствие коммуникаций, была использована оценщиком в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. размер корректирующего коэффициента представлен ниже.

Таблица 87. Корректирующий коэффициент на наличие коммуникаций.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены участков с газоснабжением к удельной цене земельных участков не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене земельных участков не обеспеченных с водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Таким образом, в расчете использовано обратное значение вышеприведенных корректирующих коэффициентов по математическим правилам, соответствующее значению: $1/1,17 * 1/1,15 = 0,74$.

По другим параметрам отклонений не выявлено, вследствие чего применение прочих корректирующих коэффициентов не требуется.

Определение рыночной стоимости:

- земельного участка с кадастровым № 23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48.
- земельного участка с кадастровым № 23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а1.

Описание предполагаемых объектов - аналогов для расчета рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: № 23:50:0102115:0070 и № 23:50:0102100:0003 представлено ниже в таблице.

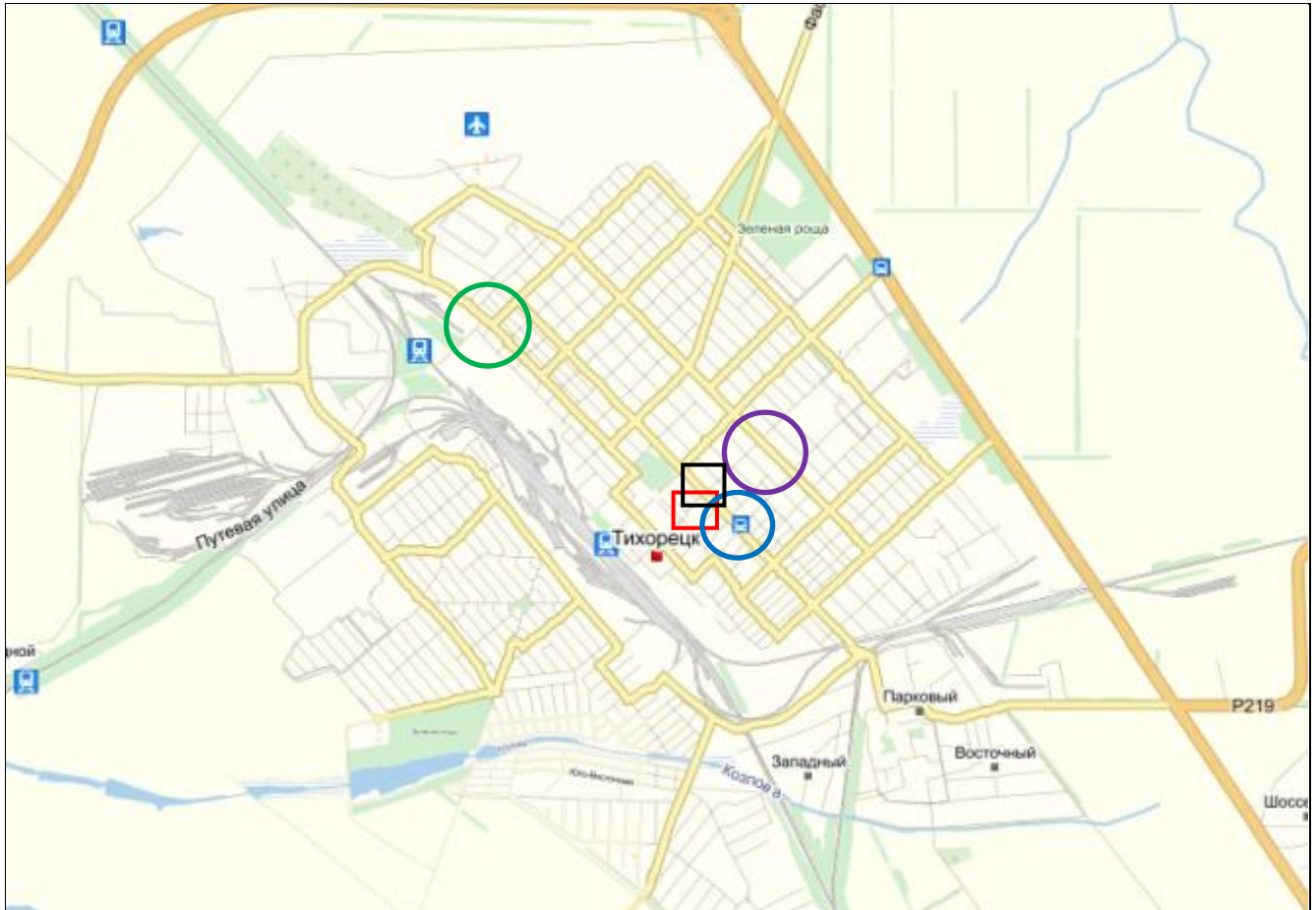
Таблица 88. Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Тихорецке по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Категория земельного участка/вид использования	Наличие коммуникаций	Покрытие подъездных путей	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Гоголя, район Роддома	собственность	880	3 500 000	3 977,27	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_sot_promnazna_cheniya_424388889	8-918-630-43-34
2	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Краснооктябрьская, 48г	собственность	380	1 580 000	4 157,89	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_sot_promnazna_cheniya_271613483	8-918-161-21-20
3	Краснодарский край, г. Тихорецк, напротив центрального рынка	собственность	500	7 500 000	15 000,00	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_219672363	8-928-203-33-23
4	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 30	собственность	315	2 100 000	6 666,67	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_sot_promnazna_cheniya_601876992	8-900-231-96-69
5	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, в районе коммерческих объектов на въезде	собственность	170	1 200 000	7 058,82	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_sot_promnazna_cheniya_566982864	8-928-411-41-41
6	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Донская	собственность	1 930	17 000 000	8 808,29	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19.3_sot_izhs_480325050	8-928-042-37-33
7	Краснодарский край, г. Тихорецк, напротив центрального рынка, остановка "Малая Подвойского"	собственность	470	7 000 000	14 893,62	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_sot_izhs_412982049	8-909-464-30-09
8	Краснодарский край, г. Тихорецк, напротив центрального рынка	собственность	390	8 500 000	21 794,87	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_sot_izhs_219668504	8-928-203-33-23
9	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ленинградская	собственность	900	6 000 000	6 666,67	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_586417309	8-961-521-00-26
10	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ленинградская, 123	собственность	730	3 097 020	4 242,49	Земли населенных пунктов/под коммерцию	электричество, водоснабжение, канализация, газоснабжение	асфальтированное	http://www.kubandom.ru/land/details/28933/	объявление №28933, связь посредством интернет



Согласно, проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с оцениваемыми участками. Это участок с порядковым № 4 (объект-аналог №1), участок с порядковым № 5 (объект-аналог №2) и участок с порядковым № 10 (объект-аналог №3). Отобранные земельные участки наиболее соответствуют оцениваемым участкам, так как также как и оцениваемые участки, расположены в центральной части города, в районе сосредоточения коммерческих объектов. По остальным предложениям не удалось получить достаточное количество информации от продавцов.

Ниже представлена карта месторасположения выбранных объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта:



- местоположение оцениваемого участка с кадастровым №23:50:0102115:0070;
- местоположение оцениваемого участка с кадастровым №23:50:0102100:0003;
- район местоположения объекта-аналога №1.
- район местоположения объекта-аналога №2;
- район местоположения объекта-аналога №3;

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков методом сравнения продаж представлен в нижеследующих таблицах. Единица сравнения 1 кв. м.

Таблица 89. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 23:50:0102115:0070, площадью 494,3 кв. м.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_sot._promnaznacheniya_601876999	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_sot._promnaznacheniya_566982864	http://www.kubandom.ru/land/details/28933/
Контактная информация	-	-	8-900-231-96-69	8-928-411-41-41	Частное объявление №28933, связь посредством интернет
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 30	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, в районе коммерческих объектов на въезде	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ленинградская, 123
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	2 100 000,00	1 200 000,00	3 097 020,00
Скидка на торг (8%)	руб.	-	0,92	0,92	0,92
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	1 932 000,00	1 104 000,00	2 849 258,40
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,00	1,00	1,1279
Скорректированная цена	руб.	-	1 932 000,00	1 104 000,00	3 213 678,55
Площадь участка земли	м ²	494,3	315,0	170,0	730,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	6 133,33	6 494,12	4 402,30
Корректирующий коэффициент	-	-	0,93	0,83	1,06
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Вид разрешенного использования	-	для эксплуатации комплекса торговых павильонов	для строительства объектов коммерческого назначения	для строительства объектов коммерческого назначения	для строительства объектов коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Вид права	-	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Наличие высокого пешеходного и транспортного трафика	-	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Транспортная доступность	-	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Ближайшее окружение	-	объекты коммерческого назначения	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка



Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Подтопимость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Весовой коэффициент	-	-	0,3582	0,3197	0,3221
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м²		5 269,45		
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		2 604 689,14		
Рыночная стоимость оцениваемой доли земельного участка (501/4943)	руб.		263 999,45		

Таблица 90. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	6 133,33	6 494,12	3 903,09
Скорректированная стоимость, руб.	5 704,00	5 390,12	4 666,44
Изменение от первоначальной стоимости, %	7,00%	17,00%	16,36%
Доверие объекту аналогу	0,9300	0,8300	0,8364
Сумма		2,5964	
Весовой коэффициент	0,3582	0,3197	0,3221
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

Таблица 91. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 23:50:0102100:0003, площадью 556 кв. м.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_sot._promnaznacheniya_601876999	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_sot._promnaznacheniya_566982864	http://www.kubandom.ru/land/details/28933/
Контактная информация	-	-	8-900-231-96-69	8-928-411-41-41	Частное объявление №28933, связь посредством интернет
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 30	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, в районе коммерческих объектов на въезде	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ленинградская, 123
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	2 100 000,00	1 200 000,00	3 097 020,00
Скидка на торг (8%)	руб.	-	0,92	0,92	0,92
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	1 932 000,00	1 104 000,00	2 849 258,40
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,00	1,00	1,1279
Скорректированная цена	руб.	-	1 932 000,00	1 104 000,00	3 213 678,55
Площадь участка земли	м ²	556,0	315,0	170,0	730,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	6 133,33	6 494,12	4 402,30
Корректирующий коэффициент	-	-	0,91	0,81	1,04
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Вид разрешенного использования	-	для строительства административного здания с аптекой	для строительства объектов коммерческого назначения	для строительства объектов коммерческого назначения	для строительства объектов коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39



Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Наличие высокого пешеходного и транспортного трафика	-	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Транспортная доступность	-	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Ближайшее окружение	-	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Весовой коэффициент	-	-	0,3537	0,3149	0,3314
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²			5 147,84	
Рыночная стоимость земельного участка	руб.			2 862 199,04	

Таблица 92. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	6 133,33	6 494,12	3 903,09
Скорректированная стоимость, руб.	5 581,33	5 260,24	4 578,39
Изменение от первоначальной стоимости, %	9,00%	19,00%	14,75%
Доверие объекту аналогу	0,9100	0,8100	0,8525
Сумма		2,5725	
Весовой коэффициент	0,3537	0,3149	0,3314
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.



Обоснование принятых корректировок.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 8 %.

Таблица 93. Скидка на земельные участки активного рынка под офисно-торговую застройку.

Вид земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8 %	8 %	9 %

Корректировка на масштаб.

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = \ln(S_{ан}) / \ln(S_{о.о.})$$

где,

$K_{п}$ – корректирующий коэффициент;

$S_{ан}$ – площадь аналога;

$S_{о.о.}$ – площадь объекта оценки;

\ln – функция натурального логарифма.

По другим параметрам отклонений не выявлено, вследствие чего применение прочих корректирующих коэффициентов не требуется.

Определение рыночной стоимости земельного участка с кадастровым № 23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: № 23:32:0603002:30, расположенного в станице Алексеевской, не удалось выявить предложений по продаже участков коммерческого назначения. В связи с этим, отбирались предложения о продаже участков иного назначения в районе местоположения объекта оценки, с последующим применением корректировки на назначение участка.

Описание предполагаемых объектов - аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: № 23:32:0603002:30 представлено ниже в таблице.

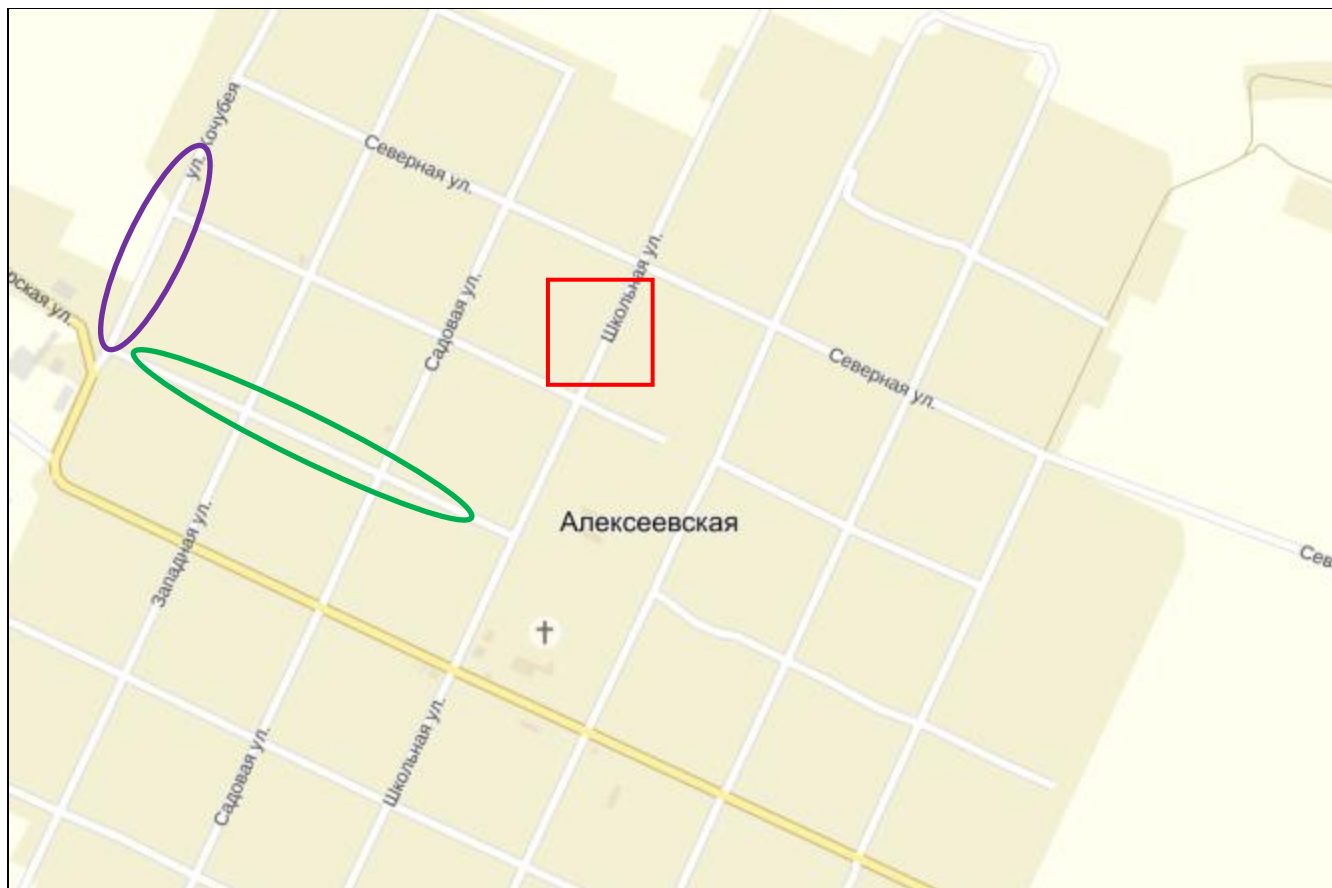
Таблица 94. Предложения о продаже земельных участков в ст. Алексеевской, Тихорецкого района, по состоянию на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Вид права	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Категория земельного участка/вид использования	Наличие коммуникаций	Покрытие подъездных путей	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Бульвар роз	собственность	1 200	200 000	166,67	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-329780114	8-961-581-81-23
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная 26Б	собственность	1 600	250 000	156,25	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-16-sot-izhs-595773080	8-929-837-35-65
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Садовая 40	собственность	700	160 000	228,57	Земли населенных пунктов/для ЛПХ	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-7-sot-izhs-595022899	8-967-302-00-88
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, по ул. Смело за Дело д. 6	собственность	2 400	600 000	250,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-24-sot-izhs-515650888	8-900-235-79-41
5	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная	собственность	2 500	350 000	140,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-25-sot-izhs-590691175	8-918-413-65-27
6	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Кочубея	собственность	2 000	250 000	125,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-20-sot-izhs-587586573	8-928-260-40-72
7	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная	собственность	1 100	300 000	272,73	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-11-sot-izhs-584880202	8-952-832-01-33
8	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Северная	собственность	950	150 000	157,89	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/tihoretskiy-uchastki/uchastok-9.5-sot-izhs-575431409	8-918-97-91-468
9	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская	собственность	2 000	400 000	200,00	Земли населенных пунктов/для ИЖС	электричество, газоснабжение, водоснабжение, канализация	асфальтированные	https://www.avito.ru/krasnodarskiy-uchastki/uchastok-20-sot-izhs-600342365	8-918-090-22-33



Согласно, проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с оцениваемыми участками. Это участок с порядковым № 4 (объект-аналог №1), участок с порядковым № 5 (объект-аналог №2) и участок с порядковым № 10 (объект-аналог №3). Отобранные земельные участки наиболее соответствуют оцениваемым участкам, так как также как и оцениваемые участки, расположены в центральной части города, в районе сосредоточения коммерческих объектов. По остальным предложениям не удалось получить достаточное количество информации от продавцов.

Ниже представлена карта месторасположения выбранных объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта:



- - местоположение оцениваемого участка с кадастровым №23:32:0603002:30;
- - район местоположения объектов-аналогов №1 и №2;
- - район местоположения объекта-аналога №3;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж представлен в нижеследующей таблице. Единица сравнения 1 кв. м.

Таблица 95. Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 23:32:0603002:30, площадью 135 кв. м.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_595773080	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_590691175	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_587586573
Контактная информация	-	-	8-929-837-35-65	8-918-413-65-27	8-928-260-40-72
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная 26Б	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Кочубея
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	250 000,00	350 000,00	250 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	227 500,00	318 500,00	227 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	-	227 500,00	318 500,00	227 500,00
Площадь участка земли	м ²	135,0	1 600,0	2 500,0	2 000,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	142,19	127,40	113,75
Корректирующий коэффициент	-	-	1,50	1,60	1,55
Скорректированная цена	руб./м ²	-	213,29	203,84	176,31
Вид разрешенного использования	-	для общественно-деловых целей	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Корректирующий коэффициент	-	-	1,82	1,82	1,82
Скорректированная цена	руб./м ²	-	388,19	370,99	320,88
Вид права	-	долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.)	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена	руб./м ²	-	337,73	322,76	279,17
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	337,73	322,76	279,17
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	337,73	322,76	279,17
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	337,73	322,76	279,17
Покрывтие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	337,73	322,76	279,17
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	337,73	322,76	279,17
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена	руб./м ²	-	253,30	242,07	209,38
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	253,30	242,07	209,38



Подтопимость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	253,30	242,07	209,38
Весовой коэффициент	-	-	0,3442	0,3227	0,3331
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²		235,05		
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		31 731,75		

Таблица 96. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	142,19	127,40	113,75
Скорректированная стоимость, руб.	253,30	242,07	209,38
Изменение от первоначальной стоимости, %	43,86%	47,37%	45,67%
Доверие объекту аналогу	0,5614	0,5263	0,5433
Сумма		1,6310	
Весовой коэффициент	0,3442	0,3227	0,3331
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Обоснование принятых корректировок.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2012 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг для участков под ИЖС равное – 9 %.

Таблица 97. Скидка на торг.

Вид земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	9 %	8 %	9 %

Корректировка на масштаб.

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = \ln(S_{ан}) / \ln(S_{о.о.})$$

где,

$K_{п}$ – корректирующий коэффициент;

$S_{ан}$ – площадь аналога;

$S_{о.о.}$ – площадь объекта оценки;

\ln – функция натурального логарифма.

Корректировка на вид разрешенного использования.

Оцениваемый земельный участок, имеет вид разрешенного использования: для общественно-деловых целей, то есть является участком коммерческого назначения, в отличие от объектов-аналогов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Как показывает рынок земельных участков, земли коммерческого назначения дороже земельных участков под ИЖС. В виду данного факта, стоимость подобранных объектов аналогов, необходимо скорректировать к стоимости оцениваемого участка на вид разрешенного использования. Расчет данного корректирующего коэффициента был произведен методом парных продаж и представлен ниже в таблице.

Таблица 98. Расчет корректирующего коэффициента на вид разрешенного использования.

Адрес	Описание земельного участка	Источник информации	Параметр сравнения	Стоимость, руб.	Площадь, кв. м.	Стоимость 1 кв. м, руб.	Корректировка
Краснодарский край, г. Армавир, Центр	Категория: Земли населенных пунктов, для ИЖС. Все коммуникации - центральные, хороший подъезд.	https://www.avito.ru/armavir/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_sot_izhs_45516706_4	назначение: для ИЖС	3 000 000	620	4 838,71	1,88
Краснодарский край, г. Армавир, Центр	Категория: Земли населенных пунктов, для коммерческих целей. Все коммуникации - центральные, хороший подъезд.	https://www.avito.ru/armavir/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_izhs_44362264_1	назначение: под коммерцию	5 000 000	550	9 090,91	
Краснодарский край, г. Кропоткин, Центр	Категория: Земли населенных пунктов, для ИЖС. Все коммуникации - центральные, хороший подъезд.	https://www.avito.ru/kropotkin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3205040_68	назначение: для ИЖС	1 500 000	1 000	1 500,00	1,78
Краснодарский край, г. Кропоткин, Центр	Категория: Земли населенных пунктов, для коммерческих целей. Все коммуникации - центральные, хороший подъезд.	https://www.avito.ru/kropotkin/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot_izhs_442461_117	назначение: под коммерцию	2 000 000	750	2 666,67	
Краснодарский край, г. Славянск-на Кубани, Центр	Категория: Земли населенных пунктов, для ИЖС. Все коммуникации - центральные, хороший подъезд.	https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_412631003	назначение: для ИЖС	1 100 000	400	2 750,00	1,82
Краснодарский край, г. Славянск-на Кубани, Центр	Категория: Земли населенных пунктов, для коммерческих целей. Все коммуникации - центральные, хороший подъезд.	https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_434949810	назначение: под коммерцию	3 000 000	600	5 000,00	
Среднее значение корректировки							1,82

Таким образом, значение корректирующего коэффициента на вид разрешенного использования составляет – 1,82.

Корректировка на вид права.

Оцениваемый земельный участок находится в долгосрочной аренде до 2053 года, в отличие от объектов аналогов, которые на правах собственности. В связи с этим, необходимо стоимость объектов аналогов скорректировать.

Корректировка на вид права, была использована оценщиком в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. размер корректирующего коэффициента представлен ниже.

Таблица 99. Корректирующий коэффициент на вид права.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,87	0,85	0,88

Таким образом, в расчете использовано значение корректирующего коэффициента, соответствующее значению: 0,87.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Объекты-аналоги имеют полный набор коммуникаций (электроснабжение, газоснабжение, водопровод и канализация), в отличие от земельного участка с кадастровым №23:50:0101006:90, к которому подведено только электроснабжение. В связи с этим необходимо стоимость объектов-аналогов скорректировать.

Корректировка на отсутствие коммуникаций, была использована оценщиком в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. размер корректирующего коэффициента представлен ниже.

Таблица 100. Корректирующий коэффициент на наличие коммуникаций.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены участков с газоснабжением к удельной цене земельных участков не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене земельных участков не обеспеченных с водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Таким образом, в расчете использовано обратное значение вышеприведенных корректирующих коэффициентов по математическим правилам, соответствующее значению: $1/1,16 * 1/1,15 = 0,75$.

По другим параметрам отклонений не выявлено, вследствие чего применение прочих корректирующих коэффициентов не требуется.

Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства и сооружений.

Обоснование выбора аналогов.

В качестве аналогов были выбраны предложения о продаже объектов недвижимости соответствующие объектам оценки. Критериями отбора послужили следующие параметры:

- ✓ права;
- ✓ условия финансирования;
- ✓ рыночные условия (дата продажи);
- ✓ местоположение;
- ✓ функциональное назначение здания;
- ✓ назначение помещений (в соответствии с ННЭИ);
- ✓ общая площадь;
- ✓ состояние здания и состояние/уровень отделки помещений;
- ✓ планировка помещений;
- ✓ перекрытия;
- ✓ коммуникации и инженерные устройства (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, телефонные линии, кондиционирование, опτικο-волоконные системы).

Подбор единиц сравнения.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие единицы, которые могут быть

физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может, применяется либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом оцениваемых объектов недвижимости из имеющейся рыночной информации были отобраны объекты, по которым в достаточной степени доступна информация о цене сделок, либо цене предложений.

Определение рыночной стоимости помещения №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещения №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенных в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48.

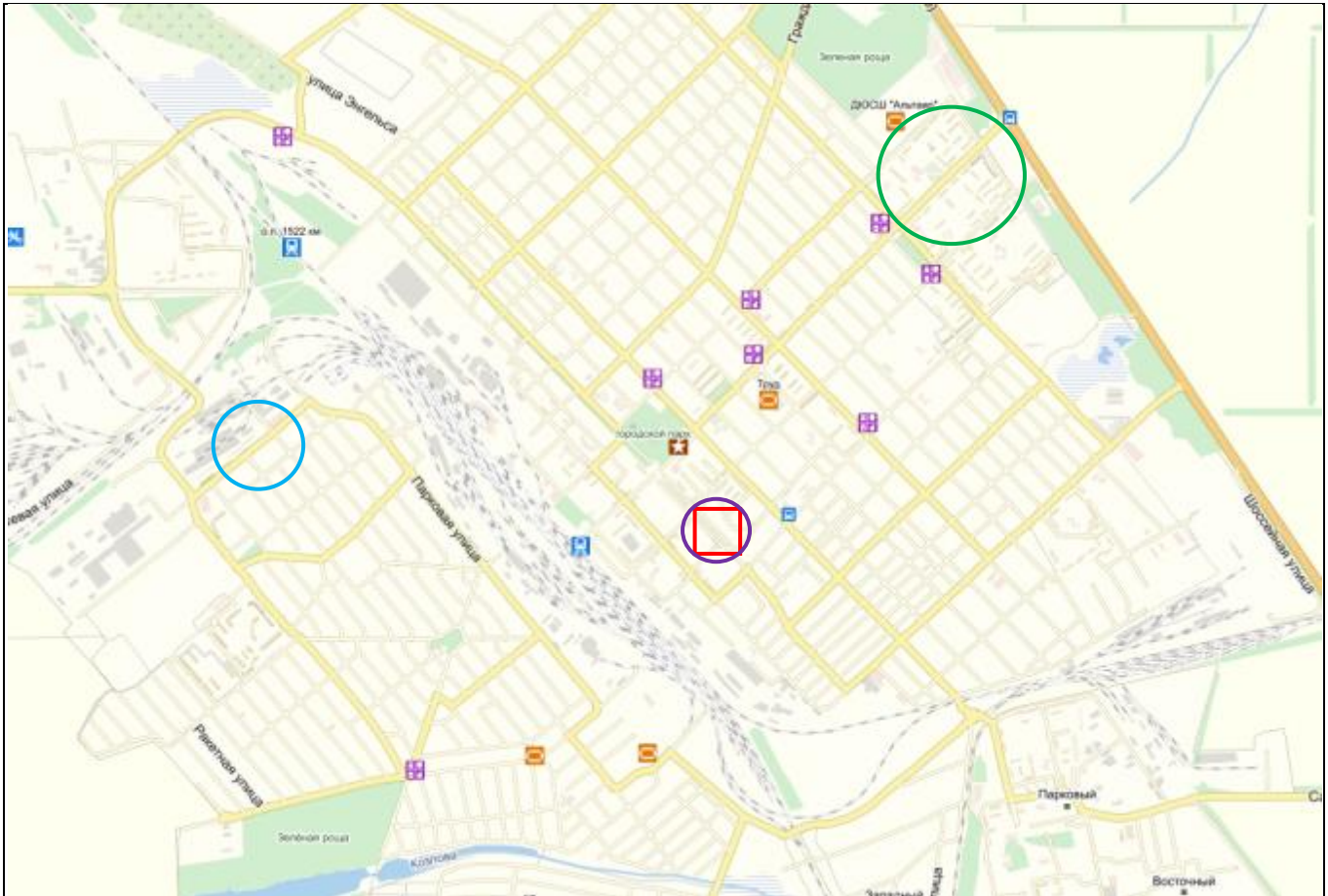
Описание предполагаемых объектов - аналогов и расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода представлены ниже

Таблица 101. Предложения о продаже коммерческих помещений торгового назначения, рассмотренных при подборе аналогов.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48, Центральный рынок	торговое помещение	100,0	6 300 000	63 000	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_543096103	8-988-414-14-61
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, угол ул. Передовой и Дзержинского	торговое помещение	27,0	650 000	24 074	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_27_m_547878339	8-952-868-70-34
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Центральный рынок	торговое помещение	13,0	210 000	16 154	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_543685517	8-929-823-22-20
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, угол ул. Крутая	торговый павильон	24,0	300 000	12 500	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_24_m_603250393	8-928-667-59-56
5	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 43	торговое помещение	30,0	1 300 000	43 333	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_30_m_581221498	8-938-403-11-60
6	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ударников, 8	торговое помещение	81,2	4 800 000	59 113	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyy_biznes_ul_udarnikov_8_160997853	8-929-844-72-00
7	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Подвойского, 117	торговое помещение	51,0	4 400 000	86 275	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_magazin_600523010	8-918-374-36-00
8	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Черемушки	торговое помещение	48,0	2 700 000	56 250	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyy_biznes_cheremushki_tsentr_161010053	8-929-844-72-00

9	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Черемушки	торговое помещение	225,0	13 500 000	60 000	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_na_1_etazhe_tsentr_cheremushki_160988823	8-929-844-72-00
---	--	--------------------	-------	------------	--------	---	-----------------

В результате проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с объектом оценки. Это предложение с порядковым №1 (объект-аналог №1), с порядковым №6 (объект-аналог №2) и предложение с порядковым №9 (объект-аналог №3). Ниже представлена карта месторасположения отобранных объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта:



Местоположение подобранных объектов-аналогов относительно объекта оценки

- - месторасположение объекта оценки.
- - местоположение объекта-аналога №1
- - местоположение объекта-аналога №2
- - местоположение объекта-аналога №3

Ниже в таблице представлено подробное описание характеристик отобранных объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 102. Описание основных характеристик подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyy_biznes_ul_udarnikov_8_160997853	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_na_1_etazhe_tsentr_cheremushki_160988823	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_na_1_etazhe_tsentr_cheremushki_160988823
Контакты	-	8-988-414-14-61	8-929-844-72-00	8-929-844-72-00

Цена продажи, руб.	определяется	6 300 000,00	4 800 000,00	13 500 000,00
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48, Центральный рынок	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48, Центральный рынок	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ударников, 8	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Черемушки
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип помещений, характеристика здания	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании
Общая площадь, кв. м	31,6	100,00	81,20	225,00
Наличие инженерных сетей	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Ближайшее окружение	объекты коммерческого назначения	объекты коммерческого назначения	объекты коммерческого назначения	объекты коммерческого назначения
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	высоко развитая	высоко развитая	высоко развитая	высоко развитая
Транспортная доступность	высокая	высокая	высокая	высокая
Наличие высокого пешеходного и транспортного трафика	имеется	имеется	имеется	имеется

Таблица 103. Корректировка цен продаж по сравнимым объектам.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	6 300 000,00	4 800 000,00	13 500 000,00
Общая площадь помещений	100,00	81,20	225,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., помещений	63 000,00	59 113,30	60 000,00
Скидка на торг (8%)	0,92	0,92	0,92
Цена предложения с учетом скидки, руб.	57 960,00	54 384,24	55 200,00
Корректирующий коэффициент на площадь	1,20	1,20	1,25
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на группу капитальности здания	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на наличие высоко проходного трафика	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на удаленность от крупных автодорог	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на состояние помещений	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Корректирующий коэффициент на ближайшее окружение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Весовые коэффициенты	0,3374	0,3374	0,3252
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.	67 924,74		
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²	31,60		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 146 421,78		

Таблица 104. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб./м ²	57 960,00	54 384,24	55 200,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²	69 552,00	65 261,09	69 000,00
Изменение от первоначальной стоимости, %	16,67%	16,67%	20,00%
Доверие объекту аналогу	0,83	0,83	0,80
Сумма	2,46		
Весовой коэффициент	0,3374	0,3374	0,3252
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00		

Обоснование принятых корректировок.

Скидка на торг



В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 8 %.

Таблица 105. Скидка на торг.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Низко классные офисно-торговые объекты	8 %	8 %	9 %

Корректировка на разницу в общей площади.

Корректировка на разницу между площадью оцениваемого здания (S_0) и площадью здания - аналога (S_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроект, (справочник Ко-Инвест 2008 г. «Общественные здания»).

Ниже представлена таблица с коэффициентами на разницу в площади.

Таблица 106. Поправочные коэффициенты на площадь зданий.

S объекта оценки/ S объекта-аналога	K_0
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,50	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Отношение площади объекта оценки к площадям объектов-аналогов №1 и №2 находится в диапазоне 0,49 – 0,25, следовательно, значение корректировки для данных объектов-аналогов составляет 1,20.

Отношение площади объекта оценки к площади объекта-аналога №3 менее 0,25, следовательно, значение корректировки для данного объекта-аналога составляет 1,25.

По другим параметрам отклонений не выявлено, соответственно другие корректировки не применялись.

Определение рыночной стоимости:

- нежилого здания склада, литер А, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.
- нежилого здания склада, литер Б, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.
- нежилого здания склад, литер В, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.
- нежилого одноэтажного кирпичного здания офиса, литер А3, кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.
- кирпичного здания топочной, литер Ф, кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48.
- гаражных боксов, инвентарный № 3161, литер Г, кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2

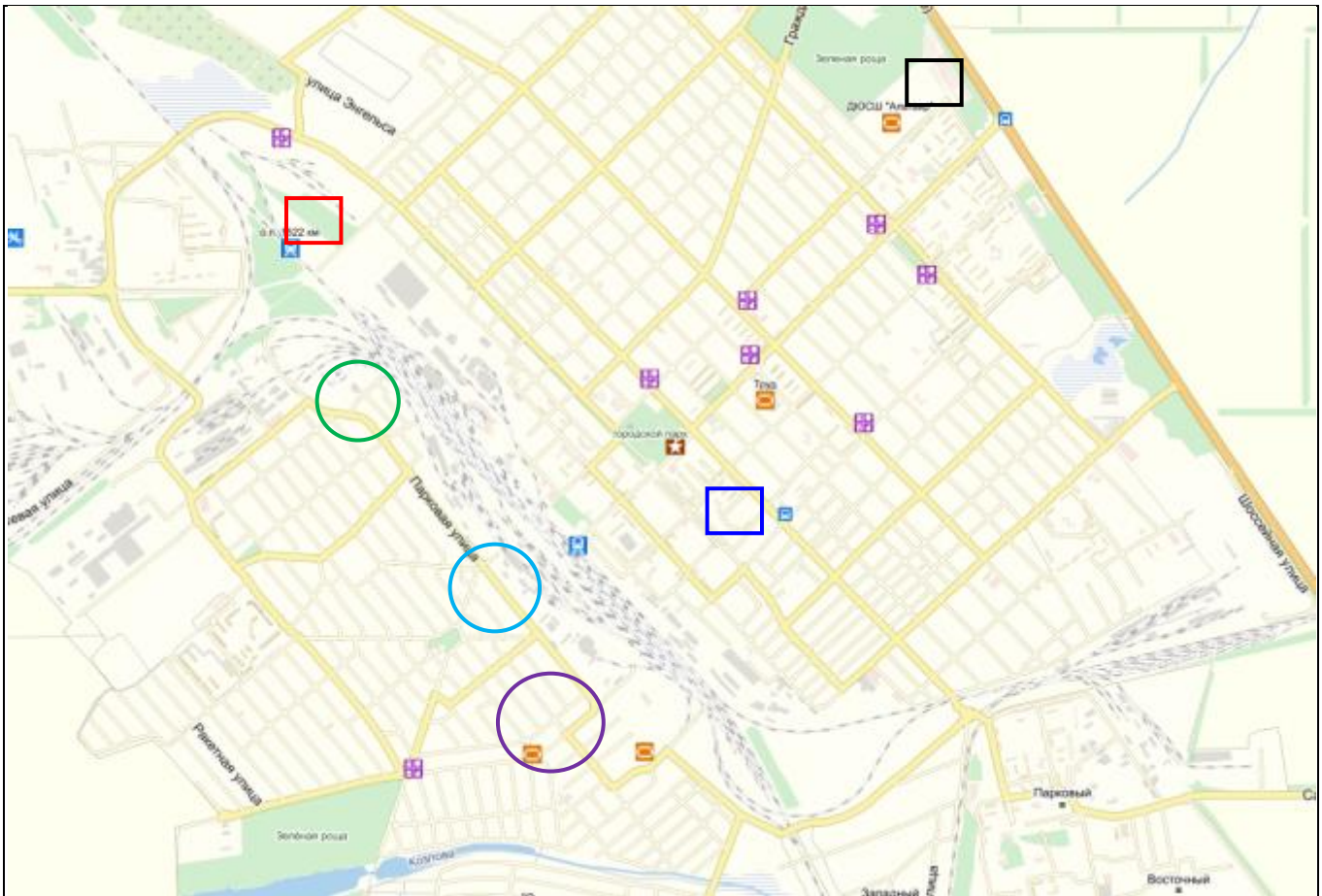
Описание предполагаемых объектов - аналогов и расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода представлены ниже

Таблица 107. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости, рассмотренных при подборе аналогов.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Площадь земельного участка, м ²	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Юго-Восточный бульвар	производственно-складское	2 300	800,0	9 000 000	11 250	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	8-928-409-77-32
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Лесная 6	производственно-складское	3 500	525,5	4 965 000	9 448	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_525.5_m_374757981	8-918-989-06-26
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева	производственно-складское	н/д	1 995,3	9 651 000	4 837	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1995.3_m_494602148	8-863-259-44-71
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Гагарина, 11Б	производственно-складское	600	141,0	3 500 000	24 823	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_596254640	8-952-867-14-27
5	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк	производственно-складское	21 000	2 100,0	25 000 000	11 905	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_582296243	8-952-566-78-99
6	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Гоголя	производственно-складское	349	171,0	5 500 000	32 164	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_173_m_589597884	8-905-494-34-78
7	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова д.161	торгово-складское	1 700	340,0	14 000 000	41 176	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_340_m_602655519	8-918-376-75-77
8	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	производственно-складское	1 092	345,0	4 000 000	11 594	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	8-938-481-80-24
9	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45	торгово-складское	800	370,0	4 100 000	11 081	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042	8-928-421-55-55



В результате проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с оцениваемыми объектами. Это предложение с порядковым №1 (объект-аналог №1), с порядковым №8 (объект-аналог №2) и предложение с порядковым №9 (объект-аналог №3). Ниже представлена карта месторасположения отобранных объектов-аналогов относительно оцениваемых объектов:



Местоположение подобранных объектов-аналогов относительно объекта оценки

- месторасположение объектов оценки (ул. Федосеева, 51).
- месторасположение объекта оценки (ул. Меньшикова, 48).
- месторасположение объектов оценки (ул. Ляпидевского, 99/2).
- местоположение объекта-аналога №1
- местоположение объекта-аналога №2
- местоположение объекта-аналога №3

Ниже в таблицах представлено сопоставление характеристик объекта оценки и отобранных объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объектов оценки.

Таблица 108. Сопоставление характеристик нежилого здания склада, литер А, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12 и подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042
Контакты	-	8-928-409-77-32	8-938-481-80-24	8-928-421-55-55
Цена продажи, руб.	определяется	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00

Площадь земельного участка, кв. м.	3 400	2 300	1 092	800
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Тип зданий и сооружений	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения
Площадь здания, кв. м	1 085,9	800,00	345,00	370,00
Наличие инженерных сетей	газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	средне развитая	средне развитая	средне развитая	средне развитая
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости

Таблица 109. Расчет рыночной стоимости нежилого здания склада, литер А, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	3 466 000,00	1 828 000,00	1 404 000,00
Скорректированная стоимость	5 534 000,00	2 172 000,00	2 696 000,00
Общая площадь здания	800,00	345,00	370,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	6 917,50	6 295,65	7 286,49
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (11%)	0,89	0,89	0,89
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Корректирующий коэффициент на площадь	0,95	0,93	0,93
Скорректированная стоимость	5 848,75	5 210,91	6 031,03
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 848,75	5 210,91	6 031,03
Корректирующий коэффициент на группу капитальности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 848,75	5 210,91	6 031,03
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 848,75	5 210,91	6 031,03
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 848,75	5 210,91	6 031,03
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 848,75	5 210,91	6 031,03
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	0,80	0,80	0,80
Скорректированная стоимость	4 679,00	4 168,73	4 824,82
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость	3 462,46	3 084,86	3 570,37
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	3 462,46	3 084,86	3 570,37
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	3 462,46	3 084,86	3 570,37
Корректирующий коэффициент на удаленность от центральных улиц	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	3 462,46	3 084,86	3 570,37
Весовые коэффициенты	0,3373	0,3313	0,3313
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		3 372,77	
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²		1 085,90	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		3 662 490,94	

Таблица 110. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Скорректированная стоимость, руб./м ²	3 462,46	3 084,86	3 570,37
Изменение от первоначальной стоимости, %	43,76%	44,94%	44,94%
Доверие объекту аналогу	0,56	0,55	0,55



Сумма	1,66		
Весовой коэффициент	0,3373	0,3313	0,3313
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00		

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже зданий производственно-складского назначения на рынке, полностью соответствующие объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 111. Сопоставление характеристик нежилого здания склада, литер Б, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58 и подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_44_m_493159198	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042
Контакты	-	8-928-409-77-32	8-938-481-80-24	8-928-421-55-55
Цена продажи, руб.	определяется	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Площадь земельного участка, кв. м.	3 400	2 300	1 092	800
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип зданий и сооружений	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения
Площадь здания, кв. м	201,3	800,00	345,00	370,00
Наличие инженерных сетей	газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	средне развитая	средне развитая	средне развитая	средне развитая
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости

Таблица 112. Расчет рыночной стоимости нежилого здания склада, литер Б, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	3 466 000,00	1 828 000,00	1 404 000,00
Скорректированная стоимость	5 534 000,00	2 172 000,00	2 696 000,00
Общая площадь здания	800,00	345,00	370,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	6 917,50	6 295,65	7 286,49
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (11%)	0,89	0,89	0,89
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Корректирующий коэффициент на площадь	1,25	1,10	1,10
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 163,44	7 133,48
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 163,44	7 133,48
Корректирующий коэффициент на материал стен	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79

Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Корректирующий коэффициент на удаленность от центральных улиц	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Весовые коэффициенты	0,3615	0,3192	0,3192
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		4 315,61	
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²		201,30	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		868 732,29	

Таблица 113. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Скорректированная стоимость, руб./м ²	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Изменение от первоначальной стоимости, %	23,22%	32,44%	32,44%
Доверие объекту аналогу	0,77	0,68	0,68
Сумма		2,13	
Весовой коэффициент	0,3615	0,3192	0,3192
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам №2 и №3 превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже зданий производственно-складского назначения на рынке, полностью соответствующие объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 114. Сопоставление характеристик нежилого здания склад, литер В, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59 и подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042
Контакты	-	8-928-409-77-32	8-938-481-80-24	8-928-421-55-55
Цена продажи, руб.	определяется	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Площадь земельного участка, кв. м.	3 400	2 300	1 092	800
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип зданий и сооружений	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения
Площадь здания, кв. м	194,1	800,00	345,00	370,00
Наличие инженерных сетей	газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	средне развитая	средне развитая	средне развитая	средне развитая
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости

Таблица 115. Расчет рыночной стоимости нежилого здания склад, литер В, инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00



Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	3 466 000,00	1 828 000,00	1 404 000,00
Скорректированная стоимость	5 534 000,00	2 172 000,00	2 696 000,00
Общая площадь здания	800,00	345,00	370,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	6 917,50	6 295,65	7 286,49
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (11%)	0,89	0,89	0,89
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Корректирующий коэффициент на площадь	1,25	1,10	1,10
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 163,44	7 133,48
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 163,44	7 133,48
Корректирующий коэффициент на материал стен	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	6 387,46	5 115,66	5 920,79
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Корректирующий коэффициент на удаленность от центральных улиц	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Весовые коэффициенты	0,3615	0,3192	0,3192
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		4 315,61	
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²		194,10	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		837 659,90	

Таблица 116. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Скорректированная стоимость, руб./м ²	4 726,72	3 785,59	4 381,38
Изменение от первоначальной стоимости, %	23,22%	32,44%	32,44%
Доверие объекту аналогу	0,77	0,68	0,68
Сумма		2,13	
Весовой коэффициент	0,3615	0,3192	0,3192
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам №2 и №3 превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже зданий производственно-складского назначения на рынке, полностью соответствующие объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 117. Сопоставление характеристик нежилого одноэтажного кирпичного здания офиса, литер А3, кадастровый №23:50:0101188:0:11 и подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042
Контакты	-	8-928-409-77-32	8-938-481-80-24	8-928-421-55-55
Цена продажи, руб.	определяется	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Площадь земельного участка, кв. м.	3 400,0	2 300	1 092	800
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность

Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Тип зданий и сооружений	Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения
Площадь здания, кв. м	155,1	800,00	345,00	370,00
Наличие инженерных сетей	газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	средне развитая	средне развитая	средне развитая	средне развитая
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости

Таблица 118. Расчет рыночной стоимости нежилого одноэтажного кирпичного здания офиса, литер А3, кадастровый №23:50:0101188:0:11.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	3 466 000,00	1 828 000,00	1 404 000,00
Скорректированная стоимость	5 534 000,00	2 172 000,00	2 696 000,00
Общая площадь здания	800,00	345,00	370,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	6 917,50	6 295,65	7 286,49
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (8%)	0,92	0,92	0,92
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	6 364,10	5 792,00	6 703,57
Корректирующий коэффициент на площадь	1,25	1,20	1,20
Скорректированная стоимость	7 955,13	6 950,40	8 044,28
Корректирующий коэффициент на назначение объекта	1,66	1,66	1,66
Скорректированная стоимость	13 205,52	11 537,66	13 353,50
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	13 205,52	11 537,66	13 353,50
Корректирующий коэффициент на группу капитальности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	13 205,52	11 537,66	13 353,50
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	13 205,52	11 537,66	13 353,50
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	13 205,52	11 537,66	13 353,50
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	13 205,52	11 537,66	13 353,50
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость	10 696,47	9 345,50	10 816,34
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость	7 915,39	6 915,67	8 004,09
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 915,39	6 915,67	8 004,09
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 915,39	6 915,67	8 004,09
Корректирующий коэффициент на удаленность от центральных улиц	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 915,39	6 915,67	8 004,09
Весовые коэффициенты	0,3226	0,3387	0,3387
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		7 606,83	
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²		155,10	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		1 179 819,33	

Таблица 119. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	6 364,10	5 792,00	6 703,57
Скорректированная стоимость, руб./м ²	7 915,39	6 915,67	8 004,09
Изменение от первоначальной стоимости, %	19,60%	16,25%	16,25%
Доверие объекту аналогу	0,80	0,84	0,84
Сумма		2,48	
Весовой коэффициент	0,3226	0,3387	0,3387
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	



Таблица 120. Сопоставление характеристик кирпичного здания топочной, литер Ф, кадастровый №23:50:053/2005-016 и подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042
Контакты	-	8-928-409-77-32	8-938-481-80-24	8-928-421-55-55
Цена продажи, руб.	определяется	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Площадь земельного участка, кв. м.	494,3	2 300	1 092	800
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид права на объект недвижимости	1/8 общей долевой собственности	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип зданий и сооружений	Нежилое здание котельной	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения
Площадь здания, кв. м	16,2	800,00	345,00	370,00
Наличие инженерных сетей	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество
Покрывтие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное

Таблица 121. Расчет рыночной стоимости кирпичного здания топочной, литер Ф, кадастровый №23:50:053/2005-016.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	3 466 000,00	1 828 000,00	1 404 000,00
Скорректированная стоимость	5 534 000,00	2 172 000,00	2 696 000,00
Общая площадь здания	800,00	345,00	370,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	6 917,50	6 295,65	7 286,49
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (11%)	0,89	0,89	0,89
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Корректирующий коэффициент на площадь	1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на группу капитальности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Весовые коэффициенты	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.	7 601,20	7 601,20	7 601,20
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²	16,20	16,20	16,20
Рыночная стоимость здания, руб.	123 139,44	123 139,44	123 139,44
Рыночная стоимость оцениваемой доли (1/8) здания, руб.	15 392,43	15 392,43	15 392,43

Таблица 122. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Скорректированная стоимость, руб./м ²	7 695,73	7 003,91	8 106,23
Изменение от первоначальной стоимости, %	20,00%	20,00%	20,00%
Доверие объекту аналогу	0,80	0,80	0,80
Сумма	2,40		
Весовой коэффициент	0,3333	0,3333	0,3333
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00		

Таблица 123. Сопоставление характеристик гаражных боксов, инвентарный № 3161, литер Г, кадастровый №23:50:0101006:0:69 и подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042
Контакты	-	8-928-409-77-32	8-938-481-80-24	8-928-421-55-55
Цена продажи, руб.	определяется	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Площадь земельного участка, кв. м.	104,6	2 300	1 092	800
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип зданий и сооружений	Гаражные боксы	Нежилое здание производственно-складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилое здание складского назначения
Площадь здания, кв. м	86,1	800,00	345,00	370,00
Наличие инженерных сетей	электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество	отопление, газоснабжение, водопровод, канализация, электричество
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	средне развитая	средне развитая	средне развитая	средне развитая
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	на удалении	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости

Таблица 124. Расчет рыночной стоимости гаражных боксов, инвентарный № 3161, литер Г, кадастровый №23:50:0101006:0:69.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	9 000 000,00	4 000 000,00	4 100 000,00
Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	3 466 000,00	1 828 000,00	1 404 000,00
Скорректированная стоимость	5 534 000,00	2 172 000,00	2 696 000,00
Общая площадь здания	800,00	345,00	370,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	6 917,50	6 295,65	7 286,49
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (11%)	0,89	0,89	0,89
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Корректирующий коэффициент на площадь	1,25	1,20	1,25
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на группу капитальности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	7 695,73	6 723,76	8 106,23
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	0,74	0,74	0,74

Скорректированная стоимость	5 694,84	4 975,58	5 998,61
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 694,84	4 975,58	5 998,61
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 694,84	4 975,58	5 998,61
Корректирующий коэффициент на удаленность от центральных улиц	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 694,84	4 975,58	5 998,61
Весовые коэффициенты	0,3382	0,3236	0,3382
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		5 564,82	
Площадь здания оцениваемого объекта, м ²		86,10	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		479 131,00	

Таблица 125. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	6 156,58	5 603,13	6 484,98
Скорректированная стоимость, руб./м ²	5 694,84	4 975,58	5 998,61
Изменение от первоначальной стоимости, %	7,50%	11,20%	7,50%
Доверие объекту аналогу	0,93	0,89	0,93
Сумма		2,75	
Весовой коэффициент	0,3382	0,3236	0,3382
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

Обоснование принятых корректировок.

Оценщик использовал следующую последовательность действий:

- рассчитывается рыночная стоимость земельных участков по объектам аналогам и вычленяется из общей стоимости объектов (абсолютная поправка);

- полученная стоимость улучшений корректируется относительными поправками;

Расчет абсолютных и относительных поправок представлен в нижеследующих таблицах.

Расчет абсолютных корректировок.

Для расчета абсолютной корректировки на стоимость земельного участка необходимо рассчитать стоимость земельных участков для каждого из объектов-аналогов. Расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами представлен ниже:

Таблица 126. Расчёт рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №1.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Земельный участок под объектом аналогом №1	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_800_m_311877407	http://www.rosreal.ru/Tihoretsk/uchastok/227726	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_461954229	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_329897024
Контактная информация	-	8-928-409-77-32	8-938-415-41-84	8-918-159-00-34	8-918-904-14-45
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Юго-Восточный бульвар	Краснодарский край, г. Тихорецк	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторянка
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	8 000 000,00	4 500 000,00	2 050 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	7 280 000,00	4 095 000,00	1 865 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,0852	1,1136	1,1136
Скорректированная цена	руб.	-	7 900 256,00	4 560 192,00	2 077 420,80
Площадь участка земли	м ²	2 300,0	7 620,0	4 400,0	1 250,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	1 036,78	1 036,41	1 661,94
Корректирующий коэффициент	-	-	1,15	1,08	0,92
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 192,30	1 119,32	1 528,98
Вид разрешенного использования	-	для производственно-складского помещения	для размещения производственной базы	для размещения нежилого здания	под производственно-складское назначение, коммерция
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 192,30	1 119,32	1 528,98
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 192,30	1 119,32	1 528,98
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 192,30	1 119,32	1 528,98
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	на удалении	на удалении	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,29	1,29	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Весовой коэффициент	-	-	0,2771	0,2875	0,4354
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	1 507,04			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	3 466 192,00			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно	руб.	3 466 000,00			

Таблица 127. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	955,38	930,68	1 492,40
Скорректированная стоимость, руб.	1 538,07	1 443,92	1 528,98
Изменение от первоначальной стоимости, %	37,88%	35,54%	2,39%
Доверие объекту аналогу	0,6212	0,6446	0,9761
Сумма		2,2419	
Весовой коэффициент	0,2771	0,2875	0,4354
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам №1 и №2 превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 128. Расчёт рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №2.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Земельный участок под объектом аналогом №2	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок



Источник информации	-	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_344_m_493159198	http://www.rosreal.ru/Tihoretsk/uchastok/227726	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_461954229	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_329897024
Контактная информация	-	8-938-481-80-24	8-938-415-41-84	8-918-159-00-34	8-918-904-14-45
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 27	Краснодарский край, г. Тихорецк	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторынка
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	8 000 000,00	4 500 000,00	2 050 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	7 280 000,00	4 095 000,00	1 865 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,0852	1,1136	1,1136
Скорректированная цена	руб.	-	7 900 256,00	4 560 192,00	2 077 420,80
Площадь участка земли	м²	1 092,0	7 620,0	4 400,0	1 250,0
Цена за единицу площади	руб./м²	определяется	1 036,78	1 036,41	1 661,94
Корректирующий коэффициент	-	-	1,28	1,20	1,02
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 327,08	1 243,69	1 695,18
Вид разрешенного использования	-	для производственно-складского помещения	для размещения производственной базы	для размещения нежилого здания	под производственно-складское назначение, коммерция
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 327,08	1 243,69	1 695,18
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 327,08	1 243,69	1 695,18
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 327,08	1 243,69	1 695,18
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	на удалении	на удалении	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,29	1,29	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Подтопимость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Весовой коэффициент	-	-	0,2765	0,2874	0,4361

Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	1 673,71
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	1 827 691,32
Рыночная стоимость земельного участка, округленно	руб.	1 828 000,00

Таблица 129. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	955,38	930,68	1 492,40
Скорректированная стоимость, руб.	1 711,93	1 604,36	1 695,18
Изменение от первоначальной стоимости, %	44,19%	41,99%	11,96%
Доверие объекту аналогу	0,5581	0,5801	0,8804
Сумма		2,0186	
Весовой коэффициент	0,2765	0,2874	0,4361
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введённых корректировок по объектам-аналогам №1 и №2 превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 130. Расчёт рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №3.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Земельный участок под объектом аналогом №3	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_baza_800_kv_m_451659042	http://www.rosreal.ru/Tihoreck/uchastok/227726	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelynye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_461954229	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelynye_uchastki/uchastok_1_sot_promnaznacheniya_329897024
Контактная информация	-	8-928-421-55-55	8-938-415-41-84	8-918-159-00-34	8-918-904-14-45
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Парковая, 45	Краснодарский край, г. Тихорецк	Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 43а	Краснодарский край, г. Тихорецк, район Авторынка
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	8 000 000,00	4 500 000,00	2 050 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	7 280 000,00	4 095 000,00	1 865 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,0852	1,1136	1,1136
Скорректированная цена	руб.	-	7 900 256,00	4 560 192,00	2 077 420,80
Площадь участка земли	м ²	800,0	7 620,0	4 400,0	1 250,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	1 036,78	1 036,41	1 661,94
Корректирующий коэффициент	-	-	1,34	1,26	1,07
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 389,29	1 305,88	1 778,28
Вид разрешенного использования	-	для производственно-складского помещения	для размещения производственной базы	для размещения нежилого здания	под производственно-складское назначение, коммерция
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 389,29	1 305,88	1 778,28
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 389,29	1 305,88	1 778,28
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 389,29	1 305,88	1 778,28
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	на удалении	на удалении	в непосредственной близости

Корректирующий коэффициент	-	-	1,29	1,29	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Весовой коэффициент	-	-	0,2770	0,2870	0,4360
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	1 755,24			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	1 404 192,00			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно	руб.	1 404 000,00			

Таблица 131. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	955,38	930,68	1 492,40
Скорректированная стоимость, руб.	1 792,18	1 684,59	1 778,28
Изменение от первоначальной стоимости, %	46,69%	44,75%	16,08%
Доверие объекту аналогу	0,5331	0,5525	0,8392
Сумма		1,9248	
Весовой коэффициент	0,2770	0,2870	0,4360
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введённых корректировок по объектам-аналогам №1 и №2 превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Обоснование принятых корректировок в расчете рыночных стоимостей земельных участков под объектами-аналогами.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 9 %.

Таблица 132. Скидки на земельные участки активного рынка под индустриальную застройку.

Вид земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	9 %	9 %	10 %

Корректировка на масштаб.

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = \ln(S_{ан}) / \ln(S_{о.о.})$$

где,

$K_{п}$ – корректирующий коэффициент;

$S_{ан}$ – площадь аналога;

$S_{о.о.}$ – площадь объекта оценки;

\ln – функция натурального логарифма.

Корректировка на отсутствие выхода на красную линию.

Корректировка на отсутствие выхода на красную линию, была использована оценщиком в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. размер корректирующего коэффициента представлен ниже.

Таблица 133. Корректирующий коэффициент на близость к крупным автодорогам.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог к удельной цене земельных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,24	1,35

По другим параметрам отклонений не выявлено, вследствие чего другие корректировки к расчету не применялись.

Обоснование относительных корректировок используемых при расчетах рыночной стоимости недвижимого имущества, приведенных в таблицах №109, №112, №115, №118, №121 и №124.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равно – 8 %.

Таблица 134. Скидки на торг.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Низко классные производственно-складские объекты	11 %	10 %	12 %
Низко классные офисно-торговые объекты	8 %	8 %	9 %

Корректировка на разницу в общей площади.

Корректировка на разницу между площадью оцениваемого здания (S_o) и площадью здания - аналога (S_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом, (справочник Ко-Инвест 2008 г. «Общественные здания»).

Ниже представлена таблица с коэффициентами на разницу в площади.

Таблица 135. Поправочные коэффициенты на площадь зданий.

Отношение S объекта оценки/ S объекта-аналога	Значение коэффициента
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,50	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Корректировка на материал стен.

Данная корректировка использована в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А.

Таблица 136. Значение корректирующего коэффициента.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85

Корректировка на состояние.

Данная корректировка использована в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А.

Таблица 137. Значение корректирующего коэффициента.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены низко-классного производственно-складского объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены низко-классного офисно-торгового объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,80	0,83

Корректировка на инженерные сети.

Данная корректировка использована в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А.

Таблица 138. Значение корректирующего коэффициента.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Корректировка на назначение объекта.

Данная корректировка использована в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А.

Таблица 139. Значение корректирующего коэффициента.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

По другим параметрам отклонений не выявлено, соответственно другие корректировки не применялись.

Определение рыночной стоимости нежилого помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68.

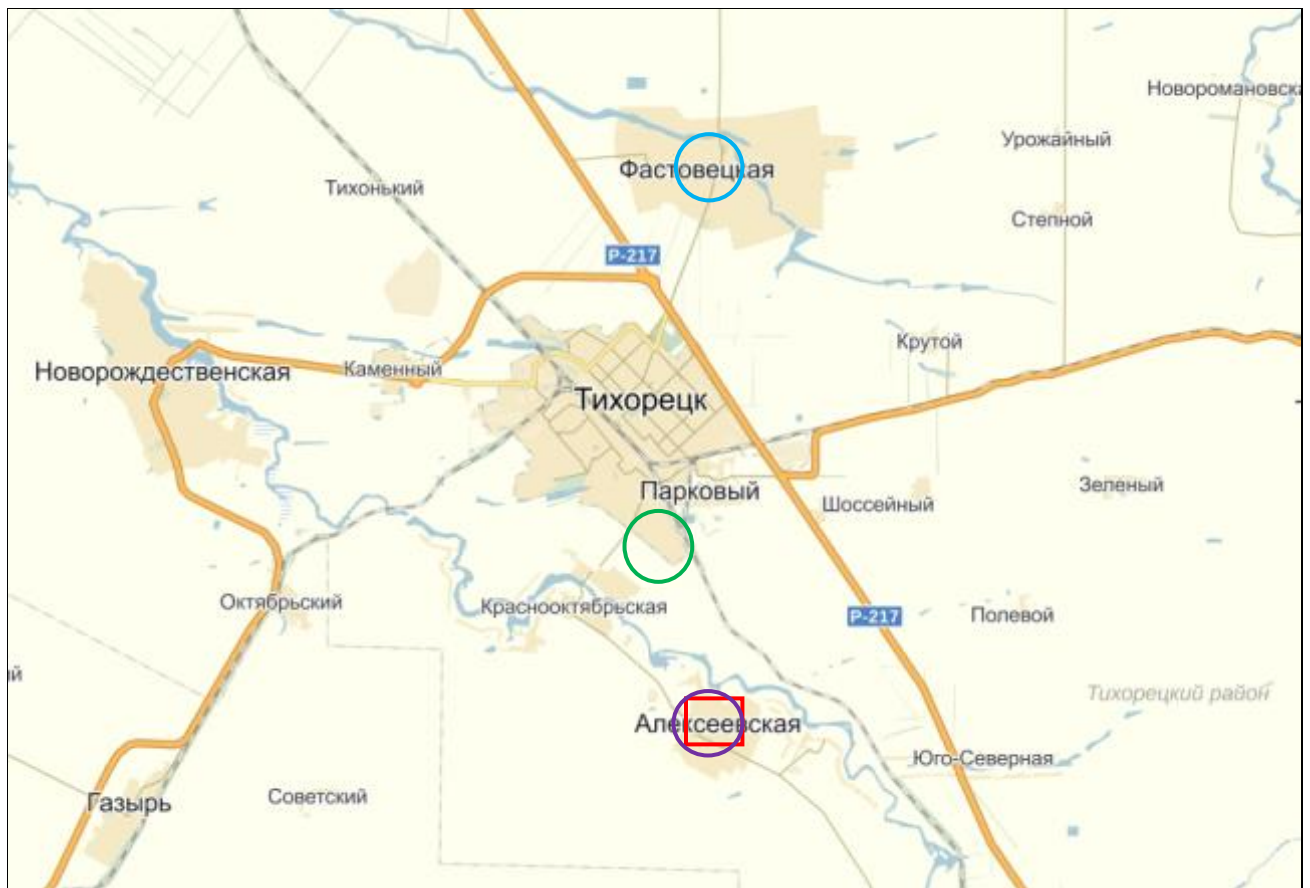
При анализе рынка коммерческих объектов в станице Алексеевской, где расположен оцениваемый объект, Оценщику не удалось выявить достаточного количества предложений о продаже недвижимости этой категории. В связи с чем, была расширена территория поиска. В качестве предполагаемых объектов аналогов были использованы объекты со схожими характеристиками, расположенные на небольшом удалении от Тихорецка, так как станица, в которой расположен оцениваемый объект недвижимости, находится от Тихорецка (примерно 4 км). При этом в последующих расчетах рыночной стоимости, была использована корректировка на местоположение объектов. Ниже в таблице представлены предполагаемые объекты-аналоги.

Таблица 140. Предложения о продаже коммерческих объектов торгового назначения, рассмотренных при выборе аналогов.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Площадь земельного участка, м ²	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Ленина, 61	помещение свободного назначения	1 184	153,0	2 100 000	13 725	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svolnogo_naznacheniya_153_m_585103668	8-928-035-16-66
2	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Азина	торговое назначение	300	220,0	2 800 000	12 727	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_fastovetskaya_tsentr_210360984	8-918-248-70-39
3	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Архангельская	торговое назначение	65	25,0	1 200 000	48 000	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_573444715	8-918-904-14-45
4	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы, ул. Крутая	торговое назначение	100	24,0	300 000	12 500	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_24_m_603250393	8-928-667-59-56

Как видно из представленной выше таблицы, количество сопоставимых коммерческих объектов торгового назначения, в районе местоположения оцениваемого объекта значительно ограничено. По этой причине, был расширен район поиска, и в результате проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с объектом оценки. Это предложение с порядковым №1 (объект-аналог №1), с порядковым №2 (объект-аналог №2) и предложение с порядковым №4 (объект-аналог №3).

Ниже представлена карта месторасположения отобранных объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта:



Местоположение подобранных объектов-аналогов относительно объекта оценки

- - месторасположение объекта оценки.
- - местоположение объекта-аналога №1
- - местоположение объекта-аналога №2
- - местоположение объекта-аналога №3

Ниже в таблице представлено подробное описание характеристик отобранных объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 141. Описание основных характеристик подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_153_m_585_103668	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_fastovetskaya_tsentr_2103_60984	https://www.avito.ru/tihoretsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_24_m_603_250393
Контакты	-	8-928-035-16-66	8-918-248-70-39	8-928-667-59-56
Цена продажи, руб.	определяется	2 100 000,00	2 800 000,00	300 000,00
Площадь земельного участка, кв. м.	327,0	1 184	2 000	100
Вид права на земельный участок	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Ленина, 61	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Азина	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы, ул. Крутая
Техническое состояние помещений	неудовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип зданий и сооружений	нежилое здание торгового назначения	нежилое здание торгового назначения	нежилое здание торгового назначения	нежилое здание торгового назначения
Площадь здания, кв. м	127,2	153,00	220,00	24,00

Наличие инженерных сетей	электроснабжение	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение	электроснабжение
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	низко развитая	низко развитая	низко развитая	низко развитая
Транспортная доступность	средняя	средняя	средняя	средняя
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости

Таблица 142. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	2 100 000,00	2 800 000,00	300 000,00
Абсолютные корректировки, руб.			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	295 336,96	725 040,00	43 529,00
Скорректированная стоимость	1 804 663,04	2 074 960,00	256 471,00
Общая площадь здания	153,00	220,00	24,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., улучшения (здания)	11 795,18	9 431,64	10 686,29
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (8%)	0,92	0,92	0,92
Цена предложения с учетом скидки, руб./м²	10 851,57	8 677,11	9 831,39
Корректирующий коэффициент на площадь	1,10	1,10	0,93
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на назначение объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на группу капитальности	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на право собственности земельного участка	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на доступность посещения объекта	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	11 936,73	9 544,82	9 143,19
Корректирующий коэффициент на состояние отделки	0,60	0,74	0,74
Скорректированная стоимость	7 162,04	7 063,17	6 765,96
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость	5 299,91	5 226,75	5 006,81
Корректирующий коэффициент на транспортную доступность	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 299,91	5 226,75	5 006,81
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 299,91	5 226,75	5 006,81
Корректирующий коэффициент на удаленность от центральных улиц	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	5 299,91	5 226,75	5 006,81
Весовые коэффициенты	0,3063	0,3750	0,3188
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.		5 179,56	
Фактически оцениваемая площадь, м ²		47,90	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		248 100,92	

Таблица 143. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость здания, руб./м ²	10 851,57	8 677,11	9 831,39
Скорректированная стоимость, руб./м ²	5 299,91	5 226,75	5 006,81
Изменение от первоначальной стоимости, %	51,16%	39,76%	49,07%
Доверие объекту аналогу	0,49	0,60	0,51
Сумма		1,60	
Весовой коэффициент	0,3063	0,3750	0,3188
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введенных корректировок по объектам-аналогам превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Обоснование принятых корректировок.

Оценщик использовал следующую последовательность действий:

- рассчитывается рыночная стоимость земельных участков по объектам аналогам и вычленяется из общей стоимости объектов (абсолютная поправка);

- полученная стоимость улучшений корректируется относительными поправками;

Расчет абсолютных и относительных поправок представлен в нижеследующих таблицах.

Расчет абсолютных корректировок.

Для расчета абсолютной корректировки на стоимость земельного участка необходимо рассчитать стоимость земельных участков для каждого из объектов-аналогов. Расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами представлен ниже:

Таблица 144. Расчёт рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №1.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Земельный участок под объектом аналогом №1	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_595773080	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_590691175	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_587586573
Контактная информация	-	-	8-929-837-35-65	8-918-413-65-27	8-928-260-40-72
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Ленина, 61	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная 26Б	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Восточная	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Кочубея
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	250 000,00	350 000,00	250 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	227 500,00	318 500,00	227 500,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	-	227 500,00	318 500,00	227 500,00
Площадь участка земли	м ²	1 184,0	1 600,0	2 500,0	2 000,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	142,19	127,40	113,75
Корректирующий коэффициент	-	-	1,04	1,11	1,07
Скорректированная цена	руб./м ²	-	147,88	141,41	121,71
Вид разрешенного использования	-	для коммерции	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Корректирующий коэффициент	-	-	1,82	1,82	1,82
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Покрывтие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют



Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	269,14	257,37	221,51
Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	269,14	257,37	221,51
Весовой коэффициент	-	-	0,3438	0,3221	0,3341
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	249,44			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	295 336,96			

Таблица 145. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	142,19	127,40	113,75
Скорректированная стоимость, руб.	269,14	257,37	221,51
Изменение от первоначальной стоимости, %	47,17%	50,50%	48,65%
Доверие объекту аналогу	0,5283	0,4950	0,5135
Сумма	1,5368		
Весовой коэффициент	0,3438	0,3221	0,3341
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00		

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введённых корректировок по объектам-аналогам превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 146. Расчёт рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №2.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Земельный участок под объектом аналогом №2	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	-	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_600947001	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_572355288	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_585859639
Контактная информация	-	-	8-953-118-34-22	8-918-235-73-43	8-918-950-90-12
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Азина	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Азина	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Красная, 201	Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Фастовецкая, ул. Промышленная
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	200 000,00	250 000,00	200 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	182 000,00	227 500,00	182 000,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	-	182 000,00	227 500,00	182 000,00
Площадь участка земли	м ²	2 000,0	1 500,0	1 500,0	1 400,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	121,33	151,67	130,00
Корректирующий коэффициент	-	-	0,96	0,96	0,95
Скорректированная цена	руб./м ²	-	116,48	145,60	123,50
Вид разрешенного использования	-	для коммерции	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки

Корректирующий коэффициент	-	-	1,82	1,82	1,82
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	211,99	264,99	224,77
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректирующий коэффициент	-	-	1,55	1,55	1,55
Скорректированная цена	руб./м ²	-	328,58	410,73	348,39
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	328,58	410,73	348,39
Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	328,58	410,73	348,39
Весовой коэффициент	-	-	0,3322	0,3322	0,3356
Рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	362,52			
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	725 040,00			

Таблица 147. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	121,33	151,67	130,00
Скорректированная стоимость, руб.	328,58	410,73	348,39
Изменение от первоначальной стоимости, %	63,07%	63,07%	62,69%
Доверие объекту аналогу	0,3693	0,3693	0,3731
Сумма		1,1117	
Весовой коэффициент	0,3322	0,3322	0,3356
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введённых корректировок по объектам-аналогам превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Таблица 148. Расчёт рыночной стоимости земельного участка под объектом-аналогом №3.

Параметры сравнения	Ед. изм.	Земельный участок под объектом аналогом №3	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Источник информации	-	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_329780114	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_574148462	https://www.avito.ru/tihoretsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_602256750
Контактная информация	-	-	8-961-581-81-23	8-962-873-19-15	8-961-503-77-39
Местоположение	-	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы, ул. Кругая	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, Алексеевские планы
Категория земли	-	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Цена предложения	руб.	определяется	200 000,00	250 000,00	400 000,00
Скидка на торг (9%)	руб.	-	0,91	0,91	0,91
Цена предложения, с учетом скидки на торг	руб.	-	182 000,00	227 500,00	364 000,00
Корректирующий коэффициент на дату продажи	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	-	182 000,00	227 500,00	364 000,00
Площадь участка земли	м ²	100,0	1 200,0	1 000,0	2 000,0
Цена за единицу площади	руб./м ²	определяется	151,67	227,50	182,00
Корректирующий коэффициент	-	-	1,54	1,50	1,65
Скорректированная цена	руб./м ²	-	233,57	341,25	300,30
Вид разрешенного использования	-	для коммерции	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Корректирующий коэффициент	-	-	1,82	1,82	1,82
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Вид права	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Расположение относительно автомагистралей и крупных автодорог	-	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Транспортная доступность	-	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Покрытие подъездных путей	-	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Наличие обременений	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	621,08	546,55
Наличие коммуникаций	-	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	0,75	0,75
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	465,81	409,91
Ближайшее окружение	-	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка	малоэтажная жилая застройка
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м ²	-	425,10	465,81	409,91
Подтопляемость почв	-	не выявлена	не выявлена	не выявлена	не выявлена
Корректирующий коэффициент	-	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	-	-	425,10	465,81	409,91
Весовой коэффициент	-	-	0,2768	0,3788	0,3444

Рыночная стоимость земельного участка	руб./м²	435,29
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	43 529,00

Таблица 149. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Первоначальная стоимость, руб.	151,67	227,50	182,00
Скорректированная стоимость, руб.	425,10	465,81	409,91
Изменение от первоначальной стоимости, %	64,32%	51,16%	55,60%
Доверие объекту аналогу	0,3568	0,4884	0,4440
Сумма		1,2892	
Весовой коэффициент	0,2768	0,3788	0,3444
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

При расчете рыночной стоимости объекта, суммарная величина введённых корректировок по объектам-аналогам превысила 30 %. Это объясняется тем, что на дату проведения оценочных работ, предложений по продаже объектов, полностью соответствующих объекту оценки сильно ограничено. Таким образом, подобрать аналоги, полностью соответствующие объекту оценки, не представляется возможным. Корректировки произведены расчетным способом, и их величина может превышать 30 %. Обоснование принятых к расчету корректирующих коэффициентов представлено ниже.

Обоснование принятых корректировок в расчете рыночных стоимостей земельных участков под объектами-аналогами.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Нижний Новгород, 2012 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 9 %.

Таблица 150. Скидка на земельные участки активного рынка под ИЖС.

Вид земельного участка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС	9 %	8 %	9 %

Корректировка на масштаб.

Поправка на различия в масштабе (площади) участков определена по методике, опубликованной в журнале «Имущественные отношения в РФ» №1 (40) 2005 г., статья «Проблемы кадастровой оценки земельных участков...», А.Д. Власов. Величина корректировки определяется по формуле:

$$K_{п} = \ln(S_{ан}) / \ln(S_{о.о.})$$

где,

$K_{п}$ – корректирующий коэффициент;

$S_{ан}$ – площадь аналога;

$S_{о.о.}$ – площадь объекта оценки;

\ln – функция натурального логарифма.

Корректировка на назначение земельного участка.

Корректирующий коэффициент на назначение земельного участка определен методом парных продаж. Его значение – 1,82. Расчет представлен на странице 146 настоящего отчета.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций.

Корректировка на отсутствие коммуникаций, была использована оценщиком в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. размер корректирующего коэффициента представлен ниже.

Таблица 151. Корректирующий коэффициент на наличие коммуникаций.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены участков с электроснабжением к удельной цене земельных участков не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены участков с газоснабжением к удельной цене земельных участков не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены участков с водоснабжением и канализацией к удельной цене земельных участков не обеспеченных с водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Таким образом, в таблице 148 использовано обратное значение вышеприведенных корректирующих коэффициентов по математическим правилам, соответствующее значению: $1/1,16 * 1/1,15 = 0,75$.

В таблице 146 использовано значение: $1,16 * 1,16 * 1,15 = 1,55$.

По другим параметрам отклонений не выявлено, вследствие чего другие корректировки к расчету не применялись.

Обоснование относительных корректировок используемых при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 8 %.

Таблица 152. Скидки на торг.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Низко классные офисно-торговые объекты	8 %	8 %	9 %

Корректировка на разницу в общей площади.

Корректировка на разницу между площадью оцениваемого здания (S_0) и площадью здания - аналога (S_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроект, (справочник Ко-Инвест 2008 г. «Общественные здания»).

Ниже представлена таблица с коэффициентами на разницу в площади.

Таблица 153. Поправочные коэффициенты на площадь зданий.

Отношение S объекта оценки/ S объекта-аналога	Значение коэффициента
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,50	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Корректировка на состояние.

Данная корректировка использована в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А.

Таблица 154. Значение корректирующего коэффициента.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта требующего серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76

Таким образом, для объекта аналога №1, находящегося в хорошем состоянии использовано значение: $0,81 * 0,74 = 0,60$, а для объектов аналогов №2 и №3, находящихся в удовлетворительном состоянии значение 0,81.

Корректировка на инженерные сети.

Данная корректировка использована в соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А.

Таблица 155. Значение корректирующего коэффициента.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

По другим параметрам отклонений не выявлено, соответственно другие корректировки не применялись.

Определение рыночной стоимости 1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65.

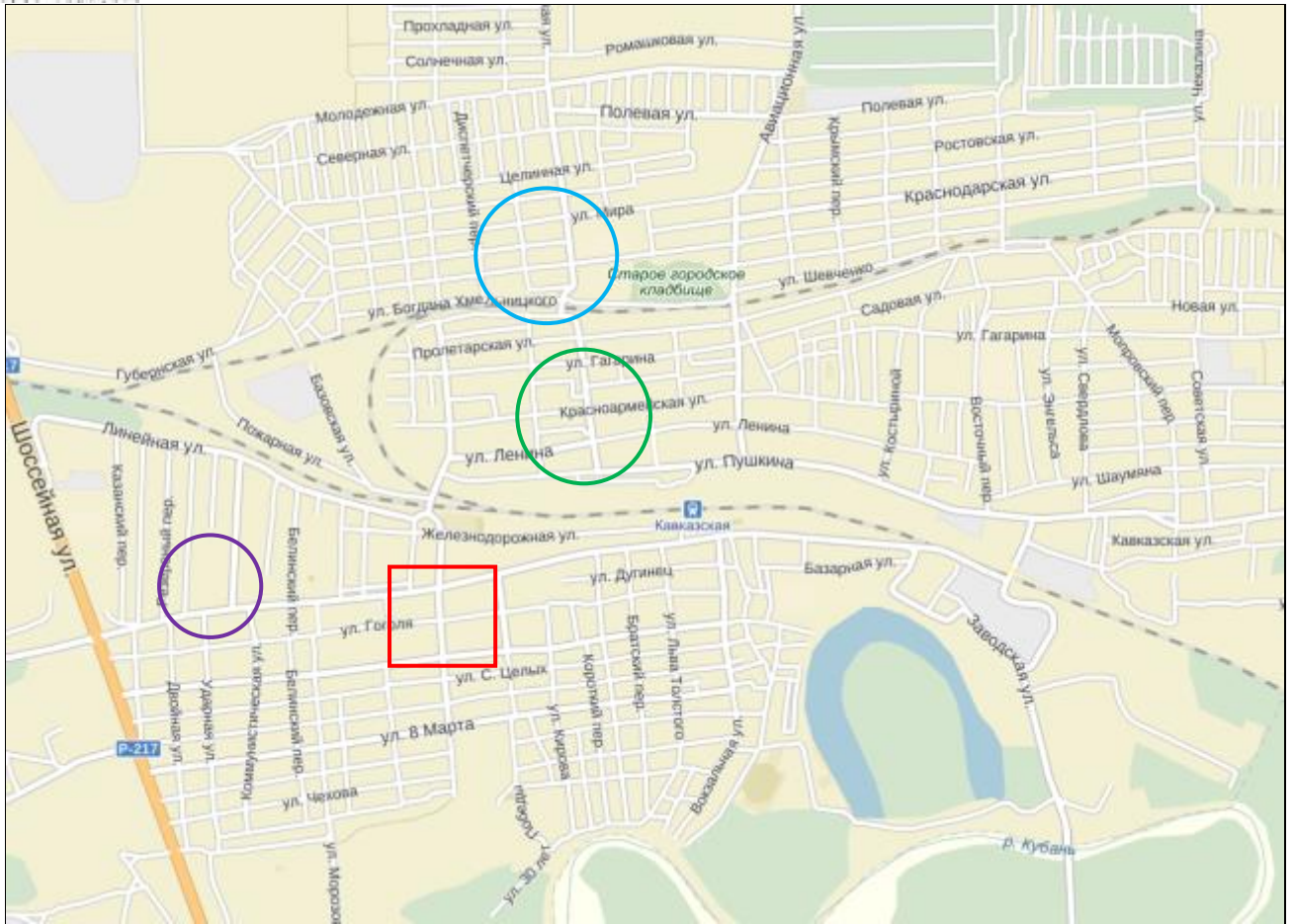
Ниже в таблице представлены предполагаемые объекты-аналоги.

Таблица 156. Предложения о продаже торговых помещений, рассмотренных при подборе аналогов.

№ п/п	Адрес (местоположение)	Назначение объекта	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации	Контактные данные
1	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная 1-а	торговое помещение	400,0	20 000 000	50 000	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_493309834	8-918-033-67-07
2	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Базарная	торговое помещение	50,0	3 000 000	60 000	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_608253466	8-918-473-91-07
3	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Зеленая	торговое помещение	177,4	6 000 000	33 822	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_177.4_m_586234973	8-918-919-84-39
4	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная	торговое помещение на втором этаже	140,0	9 000 000	64 286	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_400905082	8-918-979-57-95
5	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Комсомольская 137	торговое помещение	310,0	15 000 000	48 387	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_310_m_435363515	8-918-358-40-48
6	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная 266	торговое помещение	70,0	4 000 000	57 143	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_70_m_509953776	8-918-981-08-90
7	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Краснодарская	торговое помещение	126,0	7 000 000	55 556	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_126_m_605273381	8-938-533-99-75
8	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Дёповская	торговое помещение	135,0	8 000 000	59 259	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_135_m_605241782	8-938-533-99-75
9	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Мира, 92	торговое помещение	78,0	3 500 000	44 872	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_78_m_488022521	8-918-440-33-68

В результате проведенного исследования рынка, с целью повышения достоверности информации, оценщиком принято решение остановиться на 3 объектах-аналогах, наиболее сравнимых с объектом оценки. Это предложение с порядковым №6 (объект-аналог №1), с порядковым №7 (объект-аналог №2) и предложение с порядковым №8 (объект-аналог №3).

Ниже представлена карта месторасположения отобранных объектов-аналогов относительно оцениваемого объекта:



Местоположение подобранных объектов-аналогов относительно объекта оценки

- месторасположение объекта оценки.
- район местоположения объекта-аналога №1
- район местоположения объекта-аналога №2
- район местоположения объекта-аналога №3

Ниже в таблице представлено подробное описание характеристик отобранных объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 157. Описание основных характеристик подобранных объектов-аналогов.

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Информация предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_70_m_509953776	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_126_m_605273381	https://www.avito.ru/kropotkin/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_135_m_605241782
Контакты	-	8-918-981-08-90	8-938-533-99-75	8-938-533-99-75
Цена продажи, руб.	определяется	4 000 000,00	7 000 000,00	8 000 000,00
Вид права	общая долевая собственность (1/2)	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Красная 266	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Краснодарская	Краснодарский край, Кавказский район, г. Кропоткин, ул. Дёповская
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип помещений, характеристика здания	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании	Нежилое помещение торгового назначения в капитальном здании
Общая площадь, кв.м	9,2	70,00	126,00	135,00

Наличие инженерных сетей	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Ближайшее окружение	объекты коммерческого назначения, среднеэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения, среднеэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения, среднеэтажная жилая застройка	объекты коммерческого назначения, среднеэтажная жилая застройка
Покрытие подъездных путей	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное	асфальтированное
Инфраструктура местоположения	высоко развитая	высоко развитая	высоко развитая	высоко развитая
Транспортная доступность	высокая	высокая	высокая	высокая
Наличие высокого пешеходного и транспортного трафика	имеется	имеется	имеется	имеется

Таблица 158. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта..

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.	4 000 000,00	7 000 000,00	8 000 000,00
Общая площадь помещений	70,00	126,00	135,00
Рыночная стоимость 1 кв. м., помещений	57 142,86	55 555,56	59 259,26
Относительные корректировки, %			
Скидка на торг (8%)	0,92	0,92	0,92
Цена предложения с учетом скидки, руб.	52 571,43	51 111,12	54 518,52
Корректирующий коэффициент на площадь	1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на группу капитальности здания	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на наличие высокопроходного трафика	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на сервитут (ограничения)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на удаленность от крупных автодорог	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на состояние помещений	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на наличие инженерных сетей	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на подъездные пути	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Корректирующий коэффициент на ближайшее окружение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Весовые коэффициенты	0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м., руб.	65 910,52		
Площадь здания оцениваемого помещения, м ²	9,20		
Рыночная стоимость помещения, руб.	606 376,78		
Рыночная стоимость оцениваемой доли (1/2) помещения, руб.	303 188,39		

Таблица 159. Расчет весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб./м ²	52 571,43	51 111,12	54 518,52
Скорректированная стоимость, руб./м ²	65 714,29	63 888,90	68 148,15
Изменение от первоначальной стоимости, %	20,00%	20,00%	20,00%
Доверие объекту аналогу	0,80	0,80	0,80
Сумма	2,40		
Весовой коэффициент	0,3333	0,3333	0,3333
Суммарное значение весовых коэффициентов	1,00		

Обоснование принятых корректировок.

Скидка на торг

В соответствии со Справочником оценщика Недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1. Нижний Новгород, 2014 г. под редакцией Лейфер Л. А. было введено среднее значение скидки на торг равное – 8 %.

Таблица 160. Скидки на торг.

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Низко классные офисно-торговые объекты	8 %	8 %	9 %



Корректировка на разницу в общей площади.

Корректировка на разницу между площадью оцениваемого здания (S_0) и площадью здания - аналога (S_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроект, (справочник Ко-Инвест 2008 г. «Общественные здания»).

Ниже представлена таблица с коэффициентами на разницу в площади.

Таблица 161. Поправочные коэффициенты на площадь зданий.

Отношение S объекта оценки/ S объекта-аналога	Значение коэффициента
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,50	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

По другим параметрам отклонений не выявлено, соответственно другие корректировки не применялись.

Все полученные результаты рыночной стоимости, рассчитанные в рамках сравнительного подхода, представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 162. Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2.

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	479 131,00	406 043,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	150 997,42	150 997,42
Итого:	630 128,42	557 040,42

Таблица 163. Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48.

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	2 146 421,78	1 819 002,00
Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	15 392,43	13 044,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	263 999,45	263 999,45
Итого:	2 425 813,66	2 096 045,45

Таблица 164. Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м.	1 179 819,33	999 847,00
Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м.	3 662 490,94	3 103 806,00

Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.	868 732,295	736 214,00
Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.	837 659,90	709 881,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	3 790 456,00	3 790 456,00
Итого:	10 339 158,46	9 340 204,00

Таблица 165. Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72а.

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а	2 862 199,04	2 862 199,04
Итого:	2 862 199,04	2 862 199,04

Таблица 166. Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68.

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	248 100,92	210 255,00
Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	31 731,75	31 731,75
Итого:	279 832,67	241 986,75

Таблица 167. Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65.

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65	303 188,39	256 939,00
Итого:	303 188,39	256 939,00

10.1.2 Оценка рыночной стоимости затратным подходом.

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

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

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

Таким образом, к основным этапам оценки недвижимого имущества затратным подходом, как правило, можно отнести:

1. Оценка стоимости прав на земельный участок;
2. Оценка стоимости строительства объекта оценки;
3. Оценка накопленного износа;
4. Оценка прибыли инвестора;

5. Корректировка стоимости строительства на величину износа и прибыли инвестора;

6. Суммирование стоимости прав земельного участка и скорректированной стоимости строительства.

Оценка рыночной стоимости в соответствии с перечисленными этапами возможна как объекта незавершенного строительства, так и завершенного.

Затраты на замещения объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводства объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества произведен на основании информации, предоставленной Заказчиком и проведенного осмотра.

Метод сравнительной единицы.

Для определения стоимости строительства части зданий и сооружений, Оценщик привел стоимость строительства, определенную в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен, как правило, определяется по "Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства" (УПВС), М., 1970 г., составленных в ценах 1969 г.

Для перехода от базисного уровня цен к действующим ценам на дату оценки Оценщиком использованы общие региональные индексы удорожания строительно-монтажных работ для соответствующего региона.

Расчетная формула определения полной восстановительной стоимости сооружения на дату оценки на основе сборников УПВС имеет вид:

$$C_c = C_o * K_i * O * K_{общ.} * K_{Дки.} * K_{пр},$$

где:

C_c – стоимость строительства здания или сооружения на дату оценки;

C_o - стоимость строительства единицы удельного показателя (1 м³ строительного объема, 1 м² строительной площади здания, 1 пог. м сооружения и т. д.) в ценах 1969 г. Данный показатель определяется с учетом методических рекомендаций, приведенных в технических частях к сборникам УПВС, Общей части к ним (Стройиздат, г. Москва, 1970 г.);

K_i - корректировки стоимости строительства единицы удельного показателя (C_o). Определяются с учетом методических рекомендаций, приведенных в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, Общей части к ним (Стройиздат, г. Москва, 1970 г.). Различают следующие виды корректировок:

- корректировка на отсутствующие / избыточные элементы;
- корректировка на группу капитальности;
- корректировка на климатический район;
- прочие корректировки.

O - величина удельного показателя (строительный объем здания, протяженность сооружения и т.д.);

K_{общ.} - интегральный индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) базисного периода (1969 г.) к дате оценки для соответствующего региона и отрасли;

Формула расчета **K_{общ.}** для базисного уровня цен на 1969 г. выглядит следующим образом:

$$K_{общ.} = K_{1969-1984} * K_{1984-2014},$$

где:

K₁₉₆₉₋₁₉₈₄ - индекс изменения стоимости СМР с базисного периода 1969 г. по 1984 г., Для Краснодарского края - 1,04. Источник - Приложение №1, 2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94, Территориальный коэффициент к индексам по отраслям - 1,18.

K₁₉₈₄₋₂₀₁₄ - индекс удорожания строительно-монтажных работ с 1984 г. по дату оценки. Источник - Индексы цен в строительстве, выпуск №86.

K_{Дки.} - коэффициент, учитывающий дополнительные косвенные издержки (отчисления на инфраструктуру, платежи за экспертизы, согласования, разрешительные процедуры и т. п.), неучтенные соответствующими сборниками УПВС. Данные расходы характерны в основном для крупных городов (Москва, Санкт-Петербург, Киев, Минск и др.), где процедуры согласования с властями и поставщиками коммунальных услуг носят значительный временной характер и сопровождаются существенными материальными затратами.

K_{пр} – прочие необходимые корректировки.

- корректировка на отсутствующие / избыточные элементы.

В случае если здание имеет не все конструктивные элементы. В соответствии с используемыми сборниками УПВС зданий и сооружений, здания с отсутствующими конструктивными элементами, корректируются на удельный вес данных конструктивных элементов здания по сборнику.



- корректировка на группу капитальности. По методическим указаниям, приведенным в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов корректировка на группу капитальности, определяется по нижеследующей таблице.

Таблица 168. Поправочные коэффициенты для перехода к группам капитальности отличных, от оцениваемого объекта.

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

- корректировка на климатический район. Данная корректировка берется из методических указаний, приведенных в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений

- прочие корректировки (поправочный коэффициент на сейсмичность для г. Тихорецка – 1,00).

Расчет стоимости строительства оцениваемых объектов недвижимости при использовании сборников УПВС представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 169. Стоимость строительства оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная методом сравнительной единицы (сборники УПВС).

№ п/п	№ сборника/отдела/таблица	Наименование	Год постройки	Измеритель (м ² , м ³ , км, п/м, шт, га)	Количество	Стоимость единицы в ценах 1969г.	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей	Территориальный коэффициент перевода в цены 1984 г.	Индекс перехода к ценам 2015 г.	Поправочный коэффициент на группу капитальности	Поправочные коэффициенты на климат	Поправочные коэффициенты на сейсмичность	Поправочные коэффициенты на разницу в конструктивных элементах	НДС	Стоимость строительства, руб.
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2															
1	23/П/22	Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м.	1999	м ³	354	15,40	1,18	1,04	119,800	1,00	0,98	1,00	0,85*	1,18	787 813,02
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51															
2	28/П/84	Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м.	2002	м ³	585	23,50	1,17	1,04	166,362	0,86	0,94	1,00	1,00	1,18	2 654 638,41
3	33/4/28	Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м.	2011	м ³	4412	9,30	1,17	1,04	125,753	1,00	0,92	1,00	1,00	1,18	6 815 941,32
3	33/4/28	Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.	2011	м ³	680	9,30	1,17	1,04	151,046	1,00	0,92	1,00	1,00	1,18	1 261 798,85
4	33/4/28	Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.	2011	м ³	730	9,30	1,17	1,04	151,046	1,00	0,92	1,00	1,00	1,18	1 354 578,17
5	26/VI/299	Ворота металлические	н/д	м ²	14,6	22,50	1,17	1,04	124,926	1,00	0,95	1,00	1,00	1,18	55 977,44

6	36/1/1	Водопровод	н/л	м	70	8,20	1,17	1,04	147,866	1,00	0,94	1,00	1,00	1,18	114 553,74
7	18/П/72	Бетонное ограждение	н/л	м	204	25,70	1,17	1,04	147,866	1,00	0,94	1,00	1,00	1,18	1 046 310,73

8		Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	<p>Затратный подход в данном конкретном случае не отражает реальной рыночной стоимости при оценке нежилых помещений, так как оцениваемые помещения являются встроенными помещениями здания, имеющего конструкции и коммуникации необходимые для эксплуатации всего дома (фундаменты, крыша, кровля, общие системы отопления, водоснабжения, канализации, распределительные электрические элементы (щиты, подстанции), места общего пользования, лифты, лестничные площадки, различные элементы благоустройства и прочее), а так же отсутствие прав на земельный участок, в связи, с чем возникают сложности при определении стоимости строительства конкретного встроенного помещения. Разделение общей стоимости всего дома, полученной затратным подходом, на отдельные встроенные помещения, без вышеуказанной информации о величине неразделимых конструктивных элементов относящихся к различным типам помещений (парковки, квартиры, коммерческие площади) приведет к искажению итогового результата.</p> <p>Кроме того, по определению, рыночная стоимость это наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке. Поэтому рыночная стоимость единого объекта (затратный подход), не может быть равной сумме рыночных стоимостей квартир, коммерческих помещений и парковочных мест в этом доме, так как все эти отдельные объекты необходимы множеству покупателей, а единый комплекс необходим инвестору для его продажи этим покупателям, которому необходимо еще получить прибыль за риски связанные с реализацией этих отдельных имущественных прав. Это еще раз доказывает, что разделение на отдельные помещения всего дома, оцененного затратным подходом не даст точного результата, который может показать сравнительный подход.</p> <p>Во избежание искажений итогового результата рыночной стоимости оцениваемых помещений, затратный подход при оценке данных помещений не применялся.</p>												
9		Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48													
10		Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68													
11		1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65													

***Обоснование корректировки на отсутствующие конструктивные элементы.**

Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:6 в сравнении с подобранным аналогом по сборнику УПВС, имеют разницу в конструктивных элементах. В связи с этим требуется скорректировать стоимость строительства.

Расчет корректирующего коэффициента на отсутствующие конструктивные элементы, был произведен с помощью консультаций по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС и представлен ниже.

Таблица 170. Расчет корректировки на отсутствующие конструктивные элементы гаражных боксов.

№ п/п	Элементы санитарно-технические и электротехнические устройства	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства гаражных боксов, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69		
		Уд. вес санитарно-технических и электротехнических устройств согласно консультаций к справочникам	Уд. вес констр. элемента согласно таблицы 22 сборника 23	Корректировка на отсутствующий элемент, %
1	Центральное отопление	32	20	-6,4
2	Вентиляция	10		-2
3	Водопровод	10		-2
4	Горячее водоснабжение	8		-1,6
5	Канализация	10		-2
6	Газоснабжения	6		-1,2
7	Электроснабжение и снабжение электрооборудованием в том числе:	24		-
Итого:		100		-15,2

Таким образом, в коэффициентном выражении значение на отсутствующие конструктивные элементы в стоимости строительства гаражных боксов будет составлять: $(100\% - 15,2\%) / 100 = 0,85$.

Оценка накопленного износа

Затратный подход предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешней среды (моральный), которые в стоимостной форме будут вычтены из стоимости.

Общие положения. Накопленный износ.

Накопленный износ мы определяем как "уменьшение стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций".

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

- физический износ, устранимый и неустраняемый;
- функциональный износ, устранимый и неустраняемый;
- внешний или моральный износ.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустраняемым.

Устранимый физический износ. Его обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объекта (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Устранимый физический износ в денежном выражении нами определен как "стоимость ремонта-затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному".

Неустраняемый физический износ. Износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Физический износ может быть рассчитан несколькими методами:

-**Метод эффективного возраста** - базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%$$

где:



Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
 Вост – остающийся срок экономической жизни;
 Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

-Метод экспертного состояния - расчет величины физического износа путем обобщения мнения экспертов. Физический износ здания определяется по формуле⁵:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \cdot l_i ;$$

где:

Φз– физический износ здания, %;

Φкi– отдельной конструкции, элемента или системы, %;

li– коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

При определении стоимости строительства по сборникам УПСС, УПВС величина li выбирается из соответствующей таблицы.

Величина Φкi определяется по ниже представленной шкале экспертных оценок, разработанная МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова на основании визуального осмотра объекта оценщиком.

Таблица 171. Шкала экспертных оценок, разработанная МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0-10	Отличное	Повреждений нет. Могут производиться текущие ремонты. Капитальный ремонт не требуется
11-20	Очень хорошее	Видимых повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразно произвести именно сейчас.
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов

-Метод снижения доходности - расчет величины физического износа как разницы между чистой прибылью, получаемой от работы нового аналогичного объекта оценки.

В данном случае Оценщиком был использован метод экспертного состояния. Расчет физического износа, представлен ниже.

Таблица 172. Расчет физического износа.

№ п/п	Элементы здания, сооружения	Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м.			
		Уд. вес констр. элемента по 23/П/22	Уд. вес. констр. с учетом отсутств. констр. элемента	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Фундаменты	9	10,6	20	2,1
2	Каркас, стены и перегородки	24	28,3	30	8,5
3	Покрытие и перекрытия	9	10,6	25	2,7
4	Кровля	9	10,6	35	3,7
5	Полы	7	8,3	35	2,9
6	Проемы	4	4,7	40	1,9
7	Отделочные работы	10	11,8	40	4,7
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	20	4,8	Износ на электроснабжение - 30%. На отсутствующие санитарно-технические устройства, в расчете использован понижающий коэф. - (100%-15,2%)/100% = 0,85*	1,4
9	Прочие работы	8	10,0	30	3,0
Итого		100	100		30,90

⁵Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р). ГОСГРАЖДАНСТРОЙ. 1986 год



№ п/п	Элементы здания, сооружения	Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м.		
		Уд. вес констр. элемента по 28/II/84	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Фундаменты	4	30	1,2
2	Стены и перегородки	35	40	14,0
3	Перекрытия	24	35	8,4
4	Кровля	2	40	0,8
5	Полы	6	60	3,6
6	Проемы	7	60	4,2
7	Отделочные работы	8	85	6,8
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	85	9,4
9	Прочие работы	3	60	1,8
Итого		100		50,20
№ п/п	Элементы здания, сооружения	Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м.		
		Уд. вес констр. элемента по 33/4/28	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Фундаменты	8	25	2,0
2	Стены и перегородки	17	40	6,8
3	Перекрытия	28	30	8,4
4	Кровля	12	35	4,2
5	Полы	9	45	4,1
6	Проемы	3	45	1,4
7	Отделочные работы	2	80	1,6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13	85	11,1
9	Прочие работы	8	50	4,0
Итого		100		43,50
№ п/п	Элементы здания, сооружения	Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.		
		Уд. вес констр. элемента по 33/4/28	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Фундаменты	8	15	1,2
2	Стены и перегородки	17	20	3,4
3	Перекрытия	28	20	5,6
4	Кровля	12	20	2,4
5	Полы	9	35	3,2
6	Проемы	3	30	0,9
7	Отделочные работы	2	30	0,6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13	45	5,9
9	Прочие работы	8	20	1,6
Итого		100		24,70
№ п/п	Элементы здания, сооружения	Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.		
		Уд. вес констр. элемента по 33/4/28	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Фундаменты	8	15	1,2
2	Стены и перегородки	17	20	3,4
3	Перекрытия	28	20	5,6
4	Кровля	12	20	2,4
5	Полы	9	35	3,2
6	Проемы	3	30	0,9
7	Отделочные работы	2	30	0,6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13	45	5,9
9	Прочие работы	8	20	1,6
Итого		100		24,70
№ п/п	Элементы здания, сооружения	Ворота металлические		
		Уд. вес констр. элемента по 2/VI/299	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Ворота металлические	100	50	50,0
Итого		100		50,00
№ п/п	Элементы здания, сооружения	Водопровод		
		Уд. вес констр. элемента по 2/VI/299	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению),%
1	Водопровод	100	35	35,0
Итого		100		35,00

№ п/п	Элементы здания, сооружения	Бетонное ограждение		
		Уд. вес констр. элемента по 2/VI/299	Физический износ, %	Износ к зданию (сооружению), %
1	Бетонное ограждение	100	50	50,0
Итого		100		50,00

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым аналогичным объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. То есть *функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам.* Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Оцениваемое недвижимое имущество не уступает по своим качествам аналогичным объектам, соответствуя техническим и функциональным требованиям. Следовательно, для оцениваемого имущества функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ - обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «обесценивание объектов недвижимости вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка»⁶.

Внешний износ в данном случае отсутствует.

Результаты расчета накопленного износа.

Для расчета накопленного износа воспользуемся формулой⁶:

$$НИ = (1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) \times (1 - I_{\text{фун}}/100) \times (1 - I_{\text{вн}}/100)) \times 100$$

где:

НИ – накопленный износ объекта недвижимости;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_{вн} – внешний износ;

Таблица 173. Результаты расчёта накопленного износа.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
1	Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м.	30,90	0,00	0,00	30,90
2	Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м.	50,20	0,00	0,00	50,20
3	Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м.	43,50	0,00	0,00	43,50
4	Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.	24,70	0,00	0,00	24,70
5	Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.	24,70	0,00	0,00	24,70
6	Ворота металлические	50,00	0,00	0,00	50,00
7	Водопровод	35,00	0,00	0,00	35,00
8	Бетонное ограждение	50,00	0,00	0,00	50,00

Прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

⁶ Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2003 год.



- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. При определении прибыли предпринимателя, как правило, используется два метода, первый из которых расчетный и второй аналитический с использованием рыночной информации. При определении прибыли предпринимателя расчетным методом, прибыль предпринимателя формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, по формуле: ⁷

$$ПП = \sum R + R_{\text{безрисковая}}$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\sum R$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

$R_{\text{безрисковая}}$ – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице.

Таблица 174. Расчёт рисков.

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Экономические и политические факторы											
1	Общэкономические тенденции	x									
2	Внешнеэкономическая деятельность	x									
3	Инфляция	x									
4	Инвестиции	x									
5	Доходы и сбережения населения	x									
6	Система налогообложения	x									
7	Угроза передела собственности	x									
8	Внутриполитическая стабильность	x									
9	Внешиполитическая деятельность	x									
10	Угроза террористических актов	x									
<i>Количество наблюдений</i>		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		10									
<i>Количество факторов</i>		10									
Взвешенное значение		1,00%									
Предпринимательский фактор											
1	Ликвидность актива	x									
2	Уровень конкуренции в отрасли	x									
3	Инвестиционная привлекательность района	x									
4	Тенденции развития отрасли	x									
<i>Количество наблюдений</i>		4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		4									
<i>Количество факторов</i>		4									
Взвешенное значение		1,00%									
Фактор условий строительства											
1	Сейсмичность района	x									
2	Затопляемость, смерчи и прочие	x									
3	Климатические условия района строительства	x									
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	x									
5	Уровень развития отрасли строительных материалов	x									
6	Наличие трудовых ресурсов	x									
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе	x									
8	Геологические особенности строительной площадки	x									
<i>Количество наблюдений</i>		8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		8									
<i>Количество факторов</i>		8									
Взвешенное значение		1,00%									
Суммарный уровень риска		3,00%									

⁷ Аналитическая статья www.appraiser.ru/



Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей безрисковой ставкой является ставка доходности рынка ГКО ОФЗ. Для расчетов была выбрана долгосрочная ставка ГКО ОФЗ по данным сайта <http://www.cbr.ru/>

Таблица 175. Безрисковая ставка на дату оценки.

Дата оценки	Долгосрочная ставка, % годовых
30.07.2015	10,20

Таблица 176. Расчёт прибыли предпринимателя.

Величина безрисковой ставки	10,20
Суммарный уровень риска	3,00
Прибыль предпринимателя	13,20

В данном случае значение прибыли предпринимателя для оцениваемого объекта округленно составляет 13%.

Результаты расчета по затратному подходу.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимого имущества производился по формулам⁸:

$$PC = BC + 3Y;$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

BC – затраты на воспроизводства (замещения);

3Y – стоимость прав на земельный участок.

Откуда **BC** определяется по формуле:

$$BC = (CC + ПП) \times (1 - НИ / 100);$$

где:

CC – стоимость строительства оцениваемого здания на дату оценки;

ПП – прибыль предпринимателя;

НИ – накопленный износ оцениваемого объекта.

Затратный подход неприменим к оценке рыночной стоимости земельных участков, поскольку земля – объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание. Стоимость земельных участков рассчитана в рамках сравнительного подхода.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества затратным подходом представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 177. Расчёт рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2.

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Прибыль предпринимателя (13%), руб.	Стоимость строительства с учетом ПП, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.
Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м.	787 813,02	102 415,69	890 228,71	30,90	615 148,00

⁸Оценка недвижимости. Грязнова А.Г. – М.: Финансы и статистика, 2003.



Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляшадевского, 99/2	150 997,42
Итого:	766 145,42

Таблица 178. Расчёт рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость строительства с учетом ПП, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.
Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м.	2 654 638,41	345 102,99	2 999 741,40	50,20	1 493 871,00
Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м.	6 815 941,32	886 072,37	7 702 013,69	43,50	4 351 638,00
Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м.	1 261 798,85	164 033,85	1 425 832,70	24,70	1 073 652,00
Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м.	1 354 578,17	176 095,16	1 530 673,33	24,70	1 152 597,00
Ворота металлические	55 977,44	7 277,07	63 254,51	50,00	31 627,00
Водопровод	114 553,74	14 891,99	129 445,73	35,00	84 140,00
Бетонное ограждение	1 046 310,73	136 020,39	1 182 331,12	50,00	591 166,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51					3 790 456,00
Итого:					12 569 147,00
ИТОГО ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ, руб.					13 335 292,42

10.1.3 Оценка рыночной стоимости доходным подходом.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий метод подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

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. Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации доходов или анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж и после окончания владением.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256, «**Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы**».

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества доходным подходом основывается на выделении потенциального валового дохода. Основным источником получения дохода от недвижимого имущества в

настоящее время является сдача его в аренду.

На дату оценки в рассматриваемых районах, рыночной информации о сдаче в аренду аналогичных объектов не выявлено. К тому же из-за сложившихся на дату оценки валютных колебаний, а также из-за непредсказуемости политической ситуации государства в целом, предполагаемый доход от использования объектов недвижимости, затруднительно спрогнозировать, даже на краткосрочный период, не говоря уже о долгосрочном.

Таким образом, из-за приведенных выше обстоятельств, применение доходного подхода для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, в сложившейся ситуации не корректно, поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

10.1.4 Согласование результатов оценки недвижимого имущества.

Для согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы.

Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Эксперта, по парным сравнениям. В результате чего, может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

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

- 1 - равная важность;
 - 3 – умеренное превосходство одного над другим;
 - 5 – существенное превосходство одного над другим;
 - 7 – значительное превосходство одного над другим;
 - 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
 - 2,4,6,8 – соответствующие промежуточные значения.
- Шкала интенсивности представлена в таблице.

Таблица 179.

Интенсивность относительной важности	Определение	Объяснение
1	Равная важность	Равный вклад двух видов деятельности в цель
3	Умеренное превосходство одного над другим	Опыт и суждения дают легкое превосходство одному виду деятельности над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Опыт и суждения дают сильное превосходство одному виду деятельности над другим
7	Значительное превосходство	Одному из видов деятельности дается настолько сильное превосходство, что оно становится практически значительным
9	Очень сильное превосходство	Очевидность превосходства одного вида деятельности над другим подтверждается наиболее сильно
2,4,6,8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведенных выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например, 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	

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

Вес каждого критерия определяется по формуле:

$$W_j = \frac{\sum_{i=1}^n a_{ij}}{n}$$

где:

a_{ij} – важность критерия (индекса).



Полученные веса нормируются:

$$W_{nj} = W_j / \sum W_j$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Таблица 180. Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

Критерии	A ₁	A ₂	...	A _n	Расчет степени приоритета	Вес критерия
A ₁	1	W ₁ /W ₂	...	W ₁ /W _n	X ₁ =(1x W ₁ /W ₂ ...xW ₁ /W _n) ^{1/n}	→BEC (A ₁) = X ₁ / ∑ X _i
A ₂	W ₂ /W ₁	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A _n	W _n /W ₁	...	...	1	X _n =(W _n /W ₁ x...xW _n /W _{n-1} x1) ^{1/n}	→BEC (A _n) = X _n / ∑ X _i
					∑ X _i	

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

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым - выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются при помощи метода анализа иерархий по следующим критериям:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

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

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

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Критерии сравнения:

какой из параметров имеет наиболее важное значение;

какой из параметров наиболее вероятен в данное время.

Таблица 181. Матрица сравнения и расчет значений приоритетов критериев.

	А	Б	В	Г	Приоритет	Вес
А	1	1	2	9	2,060	0,428
Б	1/2	1	1	8	1,682	0,349
В	1/2	1	1	1/7	0,517	0,107
Г	1/9	1/8	7	1	0,558	0,116
				Сумма:	4,817	1

Таблица 182. Сравнение результатов по каждому критерию согласования.

ТИП А	З	С	Приоритет	Вес
З	1	1	1,000	0,500
С	1	1	1,000	0,500
Сумма:			2,000	1,000
ТИП Б	З	С	Приоритет	Вес
З	1	1/7	0,378	0,125
С	7	1	2,646	0,875
Сумма:			3,024	1,000
ТИП В	З	С	Приоритет	Вес
З	1	1/7	0,378	0,125
С	7	1	2,646	0,875
Сумма:			3,024	1,000
ТИП Г	З	С	Приоритет	Вес
З	1	1/7	0,378	0,125
С	7	1	2,646	0,875
Сумма:			3,024	1,000

Таблица 183. Весовые коэффициенты.

Матрица сравнения	А	Б	В	Г	Весовой коэффициент
З	0,500	0,125	0,125	0,125	0,285
С	0,500	0,875	0,875	0,875	0,715
Сумма:					1



Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Рыночная стоимость при оценке имущества предполагает деятельность рынка как такового при наличии достаточного товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта оценки.

Сводные таблицы по рыночной стоимости объектов оценки в целом с учетом весовых коэффициентов для каждого подхода представлены ниже.

Таблица 184. Сводная таблица по рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2.

Наименование	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	615 148,00	479 131,00	не применялся (обоснованный отказ)	518 000,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	не применялся (обоснованный отказ)	150 997,42	не применялся (обоснованный отказ)	151 000,00
Итого:	615 148,00	630 128,42	не применялся (обоснованный отказ)	669 000,00

Таблица 185. Сводная таблица по рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48.

Наименование	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	не применялся (обоснованный отказ)	2 146 421,78	не применялся (обоснованный отказ)	2 146 000,00
Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	не применялся (обоснованный отказ)	15 392,43	не применялся (обоснованный отказ)	15 000,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	не применялся (обоснованный отказ)	263 999,45	не применялся (обоснованный отказ)	264 000,00
Итого:	не применялся (обоснованный отказ)	2 425 813,66	не применялся (обоснованный отказ)	2 425 000,00

Таблица 186. Сводная таблица по рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51.

Наименование	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	1 493 871,00	1 179 819,33	не применялся (обоснованный отказ)	1 269 000,00
Склад, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	4 351 638,00	3 662 490,94	не применялся (обоснованный отказ)	3 859 000,00
Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	1 073 652,00	868 732,29	не применялся (обоснованный отказ)	927 000,00
Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	1 152 597,00	837 659,90	не применялся (обоснованный отказ)	928 000,00
Ворота металлические, S = 14,6 м ²	31 627,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	32 000,00
Водопровод, глубина закладки - 1 м, L = 70 м.	84 140,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	84 000,00
Бетонное ограждение, L = 204 м	591 166,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	591 000,00
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	не применялся (обоснованный отказ)	3 790 456,00	не применялся (обоснованный отказ)	3 790 000,00
Итого:	8 778 691,00	10 339 158,46	не применялся (обоснованный отказ)	11 480 000,00

Таблица 187. Сводная таблица по рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72а.

Наименование	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а	не применялся (обоснованный отказ)	2 862 199,04	не применялся (обоснованный отказ)	2 862 000,00
Итого:	не применялся (обоснованный отказ)	2 862 199,04	не применялся (обоснованный отказ)	2 862 000,00

Таблица 188. Сводная таблица по рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, ст. Алексеевская, ул. Школьная, 68.

Наименование	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	не применялся (обоснованный отказ)	248 100,92	не применялся (обоснованный отказ)	248 000,00

Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	не применялся (обоснованный отказ)	31 731,75	не применялся (обоснованный отказ)	32 000,00
Итого:	не применялся (обоснованный отказ)	279 832,67	не применялся (обоснованный отказ)	280 000,00

Таблица 189. Сводная таблица по рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65.

Наименование	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65	не применялся (обоснованный отказ)	303 188,39	не применялся (обоснованный отказ)	303 000,00
Итого:	не применялся (обоснованный отказ)	303 188,39	не применялся (обоснованный отказ)	303 000,00

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, после согласования, по состоянию на дату оценки округленно с учетом НДС составляет:

18 019 000,00 (RUB)

Восемнадцать миллионов девятнадцать тысяч рублей.

10.2 Определение рыночной стоимости движимого имущества.

10.2.1 Оценка рыночной стоимости затратным подходом.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которого предполагается, что осведомленный инвестор никогда не заплатит за объект больше, чем стоимость воспроизводства аналогичного объекта одинаковой полезности.

При оценке машин, оборудования и транспортных средств, применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому объекту за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения и устаревания.

Для определения рыночной или иной стоимости объекта оценки исходной базой служат полная стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

В состав полной стоимости воспроизводства (замещения) входят:

1. Затраты на воспроизводство (замещения) объекта или отпускная цена завода изготовителя, в том числе:

- прямые затраты (сырье, материалы, топливо и энергия, инструмент, заработная плата производственного персонала и пр.)
- целевые сбытовые и управленческие расходы, косвенные затраты по оплате труда
- прибыль производства
- налоги, акцизы

2. Транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку

3. Стоимость такелажных работ

4. Стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям

5. Косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

Методы затратного подхода можно разделить на две группы:

1. Методы основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:



- Поэлементный расчет затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли.
- Метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен.

2. Методы основанные на способах косвенного определения затрат применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а так же специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

- Метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборке объектов, аналогичных оцениваемому объекту по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта
- Индексный метод (по трендам изменения цен)
- Метод статического моделирования стоимости как разновидность метода замещения. По статическим данным о ценах и параметрах нескольких однотипных объектов методом корреляционного (взаимовлияющего) анализа с использованием прикладных компьютерных программ разрабатывают модель расчетной стоимости
- Метод удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы и объема.

Метод замещения или аналого-параметрический метод.

Метод замещения основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому объекту, стоимость которых известна. Стоимость оцениваемого объекта рассчитывается на основе стоимостей и технико-экономических характеристик сравниваемых объектов, то есть на основании взаимосвязи, существующей между ценами и параметрами объектов. Метод замещения базируется на предположении, что улучшение параметров оборудования, а следовательно, его потребительских свойств, связано с увеличением затрат на изготовление данного оборудования и, как следствие, стоимости.

При выборе аналогов сравнения данные на них должны отвечать ряду требований: идентичность выполняемой функции с оцениваемым объектом, сходство основных характеристик и параметров, одновременность.

Элементы сравнения объединяются в группы:

- характеристики объекта: функциональные, технические, фирма-производитель.
- состояние объекта: возраст, совокупный износ, техническое состояние, комплектность, товарный вид.

Определение стоимости объекта путем сравнения его технико-экономических характеристик и конструктивных особенностей с характеристиками сравниваемых объектов приводит к необходимости внесения поправок к цене. Вносимые в стоимость объекта сравнения корректировки подразделяются на два вида:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или абсолютной поправкой.

В общем случае формула расчета методом замещения или аналого-параметрическим методом при подборе новых аналогов выглядит следующим образом:

$$(C_o - I_{\text{нак}}) = C_a * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n,$$

где:

C_o – стоимость оцениваемого оборудования;;

C_a – цена предложения (продажи) аналога;

$k_1, k_2, k_3, \dots, k_n$ – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога.

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ объекта оценки.

Индексный метод оценки.

При применении индексного метода оценки осуществляется приведением базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$SB = SO \times Y,$$

где

SB - восстановительная стоимость объекта;

SO - базовая стоимость объекта;

Y - индекс изменения цен.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Для определения остаточной стоимости машин и оборудования из восстановительной стоимости вычитается накопленный износ.

Затратный метод предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешней среды, которые в стоимостной форме будут вычтены из стоимости нового объекта.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ движимого имущества можно определить тремя способами:

Метод эффективного возраста (метод срока службы).

Это наиболее распространенный метод определения физического износа наряду с методом экспертного анализа физического состояния. Как уже указывалось выше, реальные сроки службы объекта могут отличаться от нормативных из-за различных факторов: интенсивности работы и режима эксплуатации, качества и периодичности технического обслуживания и ремонта, состояния окружающей среды и т. д. При использовании метода эффективного возраста применяются следующие термины и определения:

Срок службы (срок экономической жизни, $V_{\text{с}}$) — период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или полный ресурс наработки).

Остающийся срок службы (V_0) — предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст ($V_{\text{х}}$) — количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст ($V_{\text{э}}$) — разница между сроком службы и остающимся сроком службы (или величина наработки объекта за прошедшие годы).

Расчет физического износа методом эффективного возраста производится по формуле (см. «Энциклопедия оценки «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости» А.И Попеско, А.В. Ступин, С.А. Чесноков.):

$$K_{\text{физ}} = T_{\text{эф}} / T_{\text{н}} * 100\%;$$

$$T_{\text{эф}} = T_{\text{н}} - T_{\text{ост}},$$

где:

$T_{\text{эф}}$ - эффективный возраст;

$T_{\text{н}}$ - нормативный срок службы;

$T_{\text{ост}}$ - остаточный срок службы.

Модифицированный метод сроков жизни для расчета износа оборудования

(Мышпанов А.И., к. т.н., Рослов В.Ю., к.т.н., <http://www.collateral.ru/files/statya3.pdf>)

Данный метод основан на существовании общих экономических закономерностей обеспечения оборудования разными сегментами рынка:

- рынок обесценивает оборудование с позиций самоамортизируемого актива, генерирующего денежный поток;

- рынок обесценивает оборудование с позиций доходного подхода, исходя из нормы доходности, обратно пропорциональной сроку службы оборудования данного вида;

- потерю стоимости оборудования за срок жизни рынок соотносит с текущей стоимостью дохода созданного оборудованием за этот срок.

Основываясь на методе сроков жизни и представлениях доходного подхода с учетом стоимости денег во времени, с допущением ряда упрощений, авторами метода была выведена формула для расчета износа следующего вида:

$$И = 1 - e^{-1,6 * (T_{\text{хр}} / T_{\text{сс}})},$$



где:

I – накопленный износ;

e – основание натурального логарифма ($e=2,71828$);

T_{хр}– хронологический возраст объекта;

T_{сс}–срок службы объекта.

Экспертный метод.

Расчет физического износа данным методом производится по шкале экспертных значений приведенной ниже.

Таблица 190. Шкала экспертных значений для транспортных средств.

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

Таблица 191. Шкала экспертных значений для оборудования.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Непригодное к использованию	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта обеспечить полезность по сравнению с новым аналогичным (современным) объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван появлением новых технологий, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, срок службы, энергоемкость, эргономичность, мощность и т. д. То есть *функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием современным стандартам.*

Внешнее (экономическое) устаревание.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Итоговый расчет накопленного износа производится по следующей формуле:



$$НИ = (1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) \times (1 - I_{\text{фун}}/100) \times (1 - I_{\text{вн}}/100)) \times 100$$

где:

НИ – накопленный износ объекта недвижимости;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_{вн} – внешний износ;

Как гласят Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО, ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, АКЦИЙ, ДОЛЕЙ УСТАВНОГО/СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА, рекомендованные к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.): «Затратный подход наиболее применим к оценке нового оборудования, в котором в качестве аналогов используются объекты первичного рынка, либо при оценке узкоспециализированного оборудования, вторичный рынок которого весьма ограничен».

Исходя из методологии приведенной выше, для оцениваемых товарно-материальных ценностей (кроме структурированной кабельной системы) целесообразным является применение аналого-параметрического метода затратного подхода, который заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям и корректировкой его стоимости на величину накопленного износа. Для оценки структурированной кабельной системы использован индексный метод.

Что касается транспортных средств, то результат по затратному подходу не учитывает конъюнктуру рынка, сложившуюся на дату оценки, вследствие чего может привести к искажению результатов оценки. К тому же большинство оцениваемых транспортных средств на дату оценки заводами-изготовителями уже не выпускаются.

Таким образом, оценщиком принято решение для расчета рыночной стоимости товарно-материальных ценностей (за исключением структурированной кабельной системы) использовать аналого-параметрический метод, для расчета рыночной стоимости структурированной кабельной системы, использовать индексный метод, а для расчета рыночной стоимости транспортных средств отказаться от использования затратного подхода.

Расчет рыночной стоимости товарно-материальных ценностей аналого-параметрическим методом.

Информация о сопоставимых подобранных объектах и расчет рыночной стоимости представлены ниже в таблицах.

Таблица 192. Описание подобранных объектов-аналогов оборудования.

№ п\п	Наименование	Подобранный аналог, (марка, модель)	Рыночная стоимость аналога с учетом НДС, руб.	Источник ценовой информации	Производитель, продавец	Контактная информация продавца
1	Стеллаж (3 полки)	Стеллаж на 3 полки металлический	1 685,00	http://tiu.ru/p7868661-8-stellazh-polki-metallicheskiy.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
2	Стеллаж (7 полок)	Стеллаж на 7 полок металлический	3 245,00	http://tiu.ru/p7868662-0-stellazh-polok-metallicheskiy.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
3	Стеллаж (5 полок)	Стеллаж на 5 полок металлический	2 335,00	http://tiu.ru/p7868662-4-stellazh-polok-metallicheskiy.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
4	Стол	Стол офисный приставной	1 100,00	http://tiu.ru/p4411510-3-stol-ofisnyj-pristavnoj.html	Компания "Проект-Мебель"	Россия, Республика Башкортостан, Уфа, ул. Революционная, 163 тел. 8-903-310-36-19
5	Шкаф	Шкаф для офиса и дома полуоткрытый А-19	4 550,00	http://tiu.ru/p5222284-shkaf-dlya-ofisa.html	Компания "Мир мебели"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тургенева, 189 тел. 8-918-185-99-15

6	Шифоньер	Шкаф-шифоньер	3 460,00	http://tiu.ru/p2401594-0-shkaf-shifoner.html	Компания "Стандарт мебель"	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, с. Хлебобороб, ул. Центральная, д. 6Б тел. 8-928-448-54-12
7	Полки	Полка открытая из ламинированной ДСП	968,00	http://mebelklad.com/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80/%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B3%D0%BE_PP111_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BA%D0%B0	Опгово-розничная фирма Mebelklad.com	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Павлова, 8 тел. 8-861-239-60-11
8	Тачка	Тележка платформенная серия "Стандарт"	2 400,00	http://ooo888.ru/shop/product/telezhka-platformennaya-500-800	ООО «ТРИ 8»	Россия, г. Москва, ЮАО, ул. Нагатинская, 5 тел. 8-499-707-78-88
9	Стеллаж-верстак	Стол слесарный, мод. ВСТ 12/00	4 965,00	http://metmebelstab.ru/verstaki-slesarnye-slesarnye-stoly	Компания "МЕТМЕБЕЛЬСН АБ"	Россия, г. Москва, ул. Дорогобузская д. 14 тел. 8-495-215-55-48
10	Стул	Стул Seven	640,00	http://krasnodar.blizko.ru/products/stul_dlya_posetiteley_seven_20196826	Компания "Офисная мебель Краснодар"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская, д. 210 тел. 8-861-231-41-68
11	Кресло	Компьютерное кресло Престиж new gtrp В-14 (чёрный)	1 600,00	http://krasnodar.blizko.ru/products/kreslo_prestizh_new_gtrp_b_14_cherny_38565325	Компания "Уютный Дом"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Одесская, д. 54, корп. 1 тел. 8-861-292-73-94
12	Телефон	телефон Alcatel T22	590	http://www.ulmart.ru/goods/932614#tab-properties	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
13	Сейф SUFEGUARO	Сейф VALBERG Гарант-49 KL огне-взломостойкий	20 950,99	http://www.komus.ru/product/292431/#features	Интернет-магазин "Комус"	Россия, г. Москва, тел. 8-495-280-06-57
14	Счетная машинка	калькулятор Canon AS 444	540,00	http://www.ulmart.ru/goods/3421474	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
15	Сейф	Сейф KM-620тк	12 490,00	http://www.ulmart.ru/goods/3411554#tab-properties	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
16	Системный блок	корпус Winard 3010	2 130,00	http://www.ulmart.ru/goods/196209	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
17	Монитор	монитор Benq GL955A	5 290,00	http://www.ulmart.ru/goods/350267	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
18	Клавиатура	клавиатура Nexport NX K-101	280,00	http://www.ulmart.ru/goods/807819	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
19	Кассовый аппарат	Кассовый аппарат (ККМ) ОРИОН-100К	13 900,00	http://www.dial-union.ru/trade/kassa/km/orion-100k-853du.html	ООО «Диал-Юнион»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Маяковского, 163, оф. 1 тел. 8-861-243-71-11

20	Стол угловой	Стол офисный угловой №5	3 000,00	http://tiu.ru/p7269989-8-stol-ofisnyj-uglovoj.html	Интернет-магазин офисной мебели "Офисный Стиль"	Россия, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр.Сююмбике, д.4 оф.65. тел. 8-855-236-66-19
21	Тумба	Тумба выкатная №16	2 500,00	http://ofis16.ru/p74430340-tumba-vykatnaya-500500650.html	Интернет-магазин офисной мебели "Офисный Стиль"	Россия, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр.Сююмбике, д.4 оф.65. тел. 8-855-236-66-19
22	Этажерка	Полка угловая - А - 11	1 250,00	http://mebelimir.tiu.ru/p41484053-polka-uglovaya.html	Компания "Мир мебели"	Россия, Краснодарский край; г. Краснодар, ул. Тургенева, 189 тел. 8-918-185-99-15
23	Принтер HP струйный	Принтер струйный HP Deskjet Ink Advantage 1015	2 390,00	http://www.ulmart.ru/goods/546358	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
24	Принтер КМ 1635	Лазерное МФУ Samsung SL-M2070	6 550,00	http://www.ulmart.ru/goods/956366	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
25	Принтер Ecosys FS 1028 MFP	Лазерное МФУ Samsung SL-M2070	6 550,00	http://www.ulmart.ru/goods/956366	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
26	Принтер HP Laser Jet 4250	Лазерное МФУ Samsung SL-M2070	6 550,00	http://www.ulmart.ru/goods/956366	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
27	Холодильник "Смоленск"	Холодильник Shivaki SHRF-104CH	10 000,00	http://www.ulmart.ru/goods/3469446	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
28	Стол обеденный	Стол обеденный	1 700,00	http://www.meblider.ru/index.php?productID=6966	ООО «КВАНТ»	Россия, г. Москва, ул. Абрамцевская, д.9, корп.1 тел. 8-499-151-33-42
29	Вешалка для одежды	Вешалка напольная КР-160 (КР)	1 660,00	http://krasnodar.tiu.ru/p32702844-veshalka-napolnaya-160.html	ООО ТД "АРДУС"	Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Косыгина, д. 34 корп. 1 тел. 8-812-985-28-75
30	Зеркало	Зеркало серебряное "Овал"	800,00	http://krasnodar.tiu.ru/p33217964-zerkalo-serebryanoe-oval.html	Интернет-магазин "ART-SLEEP"	Россия, Московская область, г. Балашиха, ул. Быковского, д. 20, тел. 8-495-506-65-71
31	Спалит система "MYSTERY"	Спалит-система Mystery MSS-09R06	11 990,00	http://www.mvideo.ru/products/split-sistema-mystery-mss-09r06-20029108	Интернет-магазин "М-Видео"	Россия, г. Москва, тел. 8-495-777-77-75
32	Стол-стеллаж	Техно СБ-2061 Стеллаж со столом	3 990,00	http://www.stolplit.ru/internet-magazin/kupit/939748-tehno-sb-2061-stellaj-so-stolom/	Интернет-магазин "Мебельная фабрика Столплит"	Россия, г. Москва, тел. 8-495-374-51-21
33	Холодильник "Стинол"	Холодильник Атлант 2822-80	14 770,00	http://www.ulmart.ru/goods/89334	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
34	Шкаф аптечный	Шкаф аптечный	13 368,00	http://www.medstal.ru/tovar/dsph/opisanie.php?g=ask1	ООО Группа компаний "Медсталь"	Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 37А тел. 8-495-781-38-68

35	Шкаф для одежды	Шкаф-шифоньер	3 460,00	http://tiu.ru/p24015940-shkaf-shifoner.html	Компания "Стандарт мебель"	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, с. Хлебоборо, ул. Центральная, д. 6Б тел. 8-928-448-54-12
36	Шкаф пожарный	Шкаф ШПК-315НО пожарный	2 800,00	http://deozal.tiu.ru/p21348113-shkaf-shpk-315no.html	АПБ «Деозал»	Россия, Тюменская область, Тюмень, ул. 9 Января, 124 тел. 8-345-259-10-00
37	Огнетушитель	Огнетушитель порошковый ОП-4	434,00	http://krasnodar.tiu.ru/p19953920-ognetushitel-poroshkovyj-avse.html	ООО «Паритет»	Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ленина, 1, оф. 114 тел. 8-906-579-66-66
38	Удлинитель	Сетевой удлинитель SVEN Standard 3G-3/2m	190,00	http://www.ulmart.ru/goods/686208#tab-properties	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
39	Сплит система "POLAR"	Сплит системы Polar Bear KSR-E07PBF	22 287,00	http://chancellor.ru/shop/conditionery/split-sistemy/polar_bear_cond/ksr-e07pbf.html	ООО «Канцлер»	Россия, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 138, офис 209 тел. 8-812-943-38-34
40	Стремянка	Стальная стремянка	2 088,00	http://vseinstrumenti.tiu.ru/p11413091-stalnaya-stremyanka-stupeney.html	ООО «ВсеИнструменты.ру»	Россия, г. Москва, ул. Братиславская, д. 16, корпус 1, помещение 3 тел. 8-495-681-23-61
41	Стеллаж 4-х ярусный	Стеллаж на 3 полки металлический	1 685,00	http://tiu.ru/p78686618-stellazh-polki-metallicheskiy.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
42	Стеллаж 5-ти ярусный	Стеллаж на 5 полок металлический	2 335,00	http://tiu.ru/p78686624-stellazh-polok-metallicheskiy.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
43	Шкаф холодильный "POLAR"	Шкаф холодильный POLAIR ШХК-1,4 (0,7-0,7)	99 990,00	http://torg-teh.ru/catalog/cat5/universal/item/218	ООО «Краснодарторгтехника»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, д. 61 тел. 8-861-274-69-76
44	Сплит система "LG"	Сплит система LG G07АНТ	19 600,00	http://splitmart.ru/lg.htm	Интернет-магазин Сплитмарт, ГК "Системы Климата"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Героев Разведчиков, 26/4 тел. 8-988-240-47-68
45	Видеокамера	камера для видеонаблюдения Ginzzi HS-C701SB	1 690,00	http://www.ulmart.ru/goods/872267	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
46	Стеллаж 2-х ярусный	Стеллаж на 3 полки металлический	1 685,00	http://tiu.ru/p78686618-stellazh-polki-metallicheskiy.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
47	Металлическая подставка	Подставка металлическая передвижная	2 000,00	http://54-med.ru/p63850315-podstavka-metallicheskaya-peredvizhnaya.html	Компания МЕДТЕХНИКА +	Россия, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Залесского, 12 тел. 8-383-325-34-66
48	Пожарный рукав	Рукав ф 50 в сборе с ГР-50	1 350,00	http://kubometers.ru/p2690675-rukava-pozharnye-napornye.html	ООО «КУБОМЕТР»	Россия, Самарская область, г. Самара, ул. Ново-Садовая, 303а тел. 8-846-225-37-05
49	Сплит система "SAMSUNG"	Сплит-система Samsung AR07HQFSAWK	16 990,00	http://www.mvideo.ru/products/split-sistema-samsung-ar07hqfsawk-20028954	Интернет-магазин "М-Видео"	Россия, г. Москва, тел. 8-495-777-77-75

50	Холодильник "ОРСК"	Холодильник Атлант 2822-80	14 770,00	http://www.ulmart.ru/goods/89334	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
51	Холодильник "АТЛАНТ"	Холодильник Атлант 2822-80	14 770,00	http://www.ulmart.ru/goods/89334	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
52	Стеллаж самодельный	Стеллаж на 3 полки металлический	1 685,00	http://tiu.ru/p7868661-8-stellazh-polki-metallicheskij.html	ООО «ЗМК»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 400 тел. 8-861-201-84-12
53	Микроволновая печь	Микроволновая печь Supra MWS-2103MW	3 320,00	http://www.ulmart.ru/goods/900816	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
54	Стол-тумба	Стол-тумба СТ-1	2 810,00	http://mebelpiramida.tiu.ru/p1468155-stol-tumba.html	Мебельная фабрика «Пирамида»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, пр. Аэропортовский, 1-А тел. 8-861-227-87-87
55	Табурет	Табурет "Кейла" из сосны	475,00	http://kemp24.ru/p83903379-taburet-keila-sosny.html	ООО "Кемпинг"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, 315/1 тел. 8-861-228-90-11
56	Блок бесперебойного питания	ИБП 3Cott 400VA-3SE	2 210,00	http://www.ulmart.ru/goods/3533929	Интернет-магазин "Юлмарт"	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 446 тел. 8-861-299-23-33
57	Мини АТС	Мини АТС Panasonic KX-TEB308RU	14 017,00	http://www.knskrasnodar.ru/mini-ats-panasonic-kx-teb308ru/goods.html	ООО «КНС цифровые решения»	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Текстильная, д. 9/2 тел. 8-800-555-77-07
58	Сервер	Сервер IBM ExpSell x3100 M5, Xeon 4C E3-1220v3 80W 3.1GHz/8GB/1x1TB SS 3.5inSATA/300W Tower 5457K2G	59 792,26	http://digitalshop.ru/shop/Server_IBM_ExpSell_x3100_M5_Xeon_4C_E3-1220v3_80W_3.1GHz_8GB_1x1TB_SS_3.5in_SATA_300W_Tower_5457K2G_525352.html	интернет-магазин Digitalshop.ru	Россия, г. Москва, тел. 8-495-981-02-18
59	Сигнализатор СТГ-1	Сигнализатор загазованности СТГ-1-1	12 600,00	http://almaz.tiu.ru/p7925418-signalizator-zagazovannosti-stg.html	ООО "АльмаГаз"	Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Артинская 22а тел. 8-343-383-04-70
60	Котел отопительный (газовый)	Котел отопительный газовый АОГВ-23,2-3 Универсал	18 400,00	http://www.theservice.ru/kotly_aogv_23.html	ЗАО "Единый Сервисный Центр"	Россия, г. Москва, ул. Яблочкова, д.10а, тел. 8-495-777-38-46

Для определения физического износа товарно-материальных ценностей использовался экспертный метод, шкала значений износа представлена выше. Функциональный и внешний износ не выявлен.

Таблица 193. Расчет накопленного износа.

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Износ физический	Износ функциональный	Износ внешний	Износ накопленный
1	Стеллаж (3 полки)	28	40%	0%	0%	40%
2	Стеллаж (7 полок)	5	40%	0%	0%	40%
3	Стеллаж (5 полок)	4	40%	0%	0%	40%
4	Стол	42	60%	0%	0%	60%
5	Шкаф	9	60%	0%	0%	60%
6	Шифоньер	4	60%	0%	0%	60%
7	Полки	18	60%	0%	0%	60%
8	Тачка	2	80%	0%	0%	80%
9	Стеллаж-верстак	1	60%	0%	0%	60%
10	Стул	12	60%	0%	0%	60%



11	Кресло	1	60%	0%	0%	60%
12	Телефон	20	60%	0%	0%	60%
13	Сейф SUFEGUARO	1	75%	0%	0%	75%
14	Счетная машинка	3	50%	0%	0%	50%
15	Сейф	2	80%	0%	0%	80%
16	Системный блок	16	60%	0%	0%	60%
17	Монитор	14	60%	0%	0%	60%
18	Клавиатура	17	60%	0%	0%	60%
19	Кассовый аппарат	2	60%	0%	0%	60%
20	Стол угловой	1	60%	0%	0%	60%
21	Тумба	6	60%	0%	0%	60%
22	Этажерка	1	60%	0%	0%	60%
23	Принтер HP струйный	1	60%	0%	0%	60%
24	Принтер KM 1635	1	60%	0%	0%	60%
25	Принтер Ecosys FS 1028 MFP	1	60%	0%	0%	60%
26	Принтер HP Laser Jet 4250	1	60%	0%	0%	60%
27	Холодильник "Смоленск"	2	60%	0%	0%	60%
28	Стол обеденный	1	60%	0%	0%	60%
29	Вешалка для одежды	1	40%	0%	0%	40%
30	Зеркало	1	40%	0%	0%	40%
31	Сплит система "MYSTERY"	1	60%	0%	0%	60%
32	Стол-стеллаж	2	60%	0%	0%	60%
33	Холодильник "Стинол"	1	60%	0%	0%	60%
34	Шкаф аптечный	3	60%	0%	0%	60%
35	Шкаф для одежды	1	60%	0%	0%	60%
36	Шкаф пожарный	1	50%	0%	0%	50%
37	Огнетушитель	2	60%	0%	0%	60%
38	Удлинитель	1	40%	0%	0%	40%
39	Сплит система "POLAR"	1	85%	0%	0%	85%
40	Стремянка	1	40%	0%	0%	40%
41	Стеллаж 4-х ярусный	35	40%	0%	0%	40%
42	Стеллаж 5-ти ярусный	13	40%	0%	0%	40%
43	Шкаф холодильный "POLAR"	1	85%	0%	0%	85%
44	Сплит система "LG"	1	85%	0%	0%	85%
45	Видеокамера	4	40%	0%	0%	40%
46	Стеллаж 2-х ярусный	9	40%	0%	0%	40%
47	Металлическая подставка	1	40%	0%	0%	40%
48	Пожарный рукав	2	40%	0%	0%	40%
49	Сплит система "SAMSUNG"	2	85%	0%	0%	85%
50	Холодильник "ОРСК"	1	60%	0%	0%	60%
51	Холодильник "АТЛАНТ"	1	60%	0%	0%	60%
52	Стеллаж самодельный	1	40%	0%	0%	40%
53	Микроволновая печь	1	60%	0%	0%	60%
54	Стол-тумба	1	60%	0%	0%	60%
55	Табурет	3	60%	0%	0%	60%
56	Блок бесперебойного питания	1	60%	0%	0%	60%
57	Мини АТС	1	80%	0%	0%	80%
58	Сервер	1	80%	0%	0%	80%
59	Сигнализатор СТГ-1	1	40%	0%	0%	40%
60	Котел отопительный (газовый)	2	60%	0%	0%	60%

Таблица 194. Расчет полной восстановительной стоимости.

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Рыночная стоимость аналога с учетом НДС, руб.	Износ накопленный	Рыночная стоимость единицы, округленно, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом количества, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом количества, без учета НДС, руб.
1	Стеллаж (3 полки)	28	1 685,00	40%	1 000,00	28 000,00	23 728,81
2	Стеллаж (7 полок)	5	3 245,00	40%	1 900,00	9 500,00	8 050,85
3	Стеллаж (5 полок)	4	2 335,00	40%	1 400,00	5 600,00	4 745,76
4	Стол	42	1 100,00	60%	400,00	16 800,00	14 237,29
5	Шкаф	9	4 550,00	60%	1 800,00	16 200,00	13 728,81
6	Шифоньер	4	3 460,00	60%	1 400,00	5 600,00	4 745,76
7	Полки	18	968,00	60%	400,00	7 200,00	6 101,69
8	Тачка	2	2 400,00	80%	500,00	1 000,00	847,46
9	Стеллаж-верстак	1	4 965,00	60%	2 000,00	2 000,00	1 694,92
10	Стол	12	640,00	60%	300,00	3 600,00	3 050,85
11	Кресло	1	1 600,00	60%	600,00	600,00	508,47
12	Телефон	20	590	60%	200,00	4 000,00	3 389,83
13	Сейф SUFEGUARO	1	20 950,99	75%	5 200,00	5 200,00	4 406,78
14	Счетная машинка	3	540,00	50%	300,00	900,00	762,71



15	Сейф	2	12 490,00	80%	2 500,00	5 000,00	4 237,29
16	Системный блок	16	2 130,00	60%	900,00	14 400,00	12 203,39
17	Монитор	14	5 290,00	60%	2 100,00	29 400,00	24 915,25
18	Клавиатура	17	280,00	60%	100,00	1 700,00	1 440,68
19	Кассовый аппарат	2	13 900,00	60%	5 600,00	11 200,00	9 491,53
20	Стол угловой	1	3 000,00	60%	1 200,00	1 200,00	1 016,95
21	Тумба	6	2 500,00	60%	1 000,00	6 000,00	5 084,75
22	Этажерка	1	1 250,00	60%	500,00	500,00	423,73
23	Принтер HP струйный	1	2 390,00	60%	1 000,00	1 000,00	847,46
24	Принтер KM 1635	1	6 550,00	60%	2 600,00	2 600,00	2 203,39
25	Принтер Ecosys FS 1028 MFP	1	6 550,00	60%	2 600,00	2 600,00	2 203,39
26	Принтер HP Laser Jet 4250	1	6 550,00	60%	2 600,00	2 600,00	2 203,39
27	Холодильник "Смоленск"	2	10 000,00	60%	4 000,00	8 000,00	6 779,66
28	Стол обеденный	1	1 700,00	60%	700,00	700,00	593,22
29	Вешалка для одежды	1	1 660,00	40%	1 000,00	1 000,00	847,46
30	Зеркало	1	800,00	40%	500,00	500,00	423,73
31	Спалит система "MYSTERY"	1	11 990,00	60%	4 800,00	4 800,00	4 067,80
32	Стол-стеллаж	2	3 990,00	60%	1 600,00	3 200,00	2 711,86
33	Холодильник "Стинол"	1	14 770,00	60%	5 900,00	5 900,00	5 000,00
34	Шкаф аптечный	3	13 368,00	60%	5 300,00	15 900,00	13 474,58
35	Шкаф для одежды	1	3 460,00	60%	1 400,00	1 400,00	1 186,44
36	Шкаф пожарный	1	2 800,00	50%	1 400,00	1 400,00	1 186,44
37	Огнетушитель	2	434,00	60%	200,00	400,00	338,98
38	Удлинитель	1	190,00	40%	100,00	100,00	84,75
39	Спалит система "POLAR"	1	22 287,00	85%	3 300,00	3 300,00	2 796,61
40	Стремлянка	1	2 088,00	40%	1 300,00	1 300,00	1 101,69
41	Стеллаж 4-х ярусный	35	1 685,00	40%	1 000,00	35 000,00	29 661,02
42	Стеллаж 5-ти ярусный	13	2 335,00	40%	1 400,00	18 200,00	15 423,73
43	Шкаф холодильный "POLAR"	1	99 990,00	85%	15 000,00	15 000,00	12 711,86
44	Спалит система "LG"	1	19 600,00	85%	2 900,00	2 900,00	2 457,63
45	Видеокамера	4	1 690,00	40%	1 000,00	4 000,00	3 389,83
46	Стеллаж 2-х ярусный	9	1 685,00	40%	1 000,00	9 000,00	7 627,12
47	Металлическая подставка	1	2 000,00	40%	1 200,00	1 200,00	1 016,95
48	Пожарный рукав	2	1 350,00	40%	800,00	1 600,00	1 355,93
49	Спалит система "SAMSUNG"	2	16 990,00	85%	2 500,00	5 000,00	4 237,29
50	Холодильник "ОРСК"	1	14 770,00	60%	5 900,00	5 900,00	5 000,00
51	Холодильник "АТЛАНТ"	1	14 770,00	60%	5 900,00	5 900,00	5 000,00
52	Стеллаж самодельный	1	1 685,00	40%	1 000,00	1 000,00	847,46
53	Микроволновая печь	1	3 320,00	60%	1 300,00	1 300,00	1 101,69
54	Стол-тумба	1	2 810,00	60%	1 100,00	1 100,00	932,20
55	Табурет	3	475,00	60%	200,00	600,00	508,47
56	Блок бесперебойного питания	1	2 210,00	60%	900,00	900,00	762,71
57	Мини АТС	1	14 017,00	80%	2 800,00	2 800,00	2 372,88
58	Сервер	1	59 792,26	80%	12 000,00	12 000,00	10 169,49
59	Сигнализатор СТГ-1	1	12 600,00	40%	7 600,00	7 600,00	6 440,68
60	Котел отопительный (газовый)	2	18 400,00	60%	7 400,00	14 800,00	12 542,37
Итого:					-	378 100,00	320 423,72

Расчет рыночной стоимости структурированной кабельной системы индексным методом.

Метод индексации определяет величину затрат, необходимых на воспроизводство либо замещение оцениваемого объекта. В зависимости от базы, используемой в расчетах, а также продолжительности периода индексации искомая величина затрат может формироваться как за счет затрат на воспроизводство, так и за счет затрат на замещение оцениваемого объекта. Метод индексации применим в том случае, когда известны прошлые затраты на приобретение оцениваемого объекта и возникает задача пересчитать величину этих затрат по состоянию на дату оценки. Особую актуальность метод индексации приобретает при оценке специализированного оборудования, когда возникают трудности в поиске прямых аналогов.

Зная первоначальную (историческую) контрактную стоимость оцениваемого объекта, а также дату ввода его в эксплуатацию, с помощью индексов можно получить искомую величину затрат на воспроизводство/замещение оцениваемого объекта.

Метод индексации основан на базе применения индексов-дефляторов. В данном случае предполагается использование индексов цен производителей промышленной продукции (индексы PPI) с использованием данных официальных статистических организаций. Публикуемые индексы имеют групповой характер и показывают динамику изменения цен не конкретного вида товара, а однородных групп согласно классификаторам.

Таким образом, индекс удорожания цен производителей промышленной продукции – это коэффициент, представляющий собой величину удорожания того или иного вида продукции на рынке производства в той или иной стране.



В процессе поиска индекса Оценщику необходимо выяснить следующее:

- дату производства (приобретения) объекта и ввода его в эксплуатацию, т.е. историческую дату;
- отрасль производства, выпускающую данный вид продукции;
- страну-производителя.

Страна-производитель определяет базу, которую необходимо использовать для поиска необходимого индекса. В оценочных расчетах необходимо использовать индексы только тех стран, где произведено оцениваемое оборудование (при этом не стоит забывать о корректировке на курс соотношения валют (паритет валют), в случае если производителем объекта является иностранное государство).

Индекс удорожания цен производителей промышленной продукции является основополагающим статистическим показателем, и данные по нему публикуются официальными органами статистики.

Официальные статистические данные по производителям Российской Федерации публикуются в свободном доступе в сети интернет на сайте Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстат). Сайт Росстата (www.gks.ru). Надежность данных Росстата и его сайта подтверждается многими международными экспертизами.

Структурированной кабельной системе максимально подходит отрасль производства: производство изолированных проводов и кабелей, на внутреннем рынке. Так как, согласно инвентарной карточке дата ввода структурированной кабельной системы в эксплуатацию в 2010 году, то индекс удорожания (удешевления) взят за период с 2010 года по дату оценке. Ниже в таблице представлены значения индексов удорожания (удешевления) в данной отрасли.

Таблица 195. Индексы цен в Российской Федерации (Краснодарский край) в отрасли производство изолированных проводов и кабелей, на внутреннем рынке.

месяц	в % к предыдущему месяцу	в коэффициентах к предыдущему месяцу
2010		
январь	113,19	1,1319
февраль	100	1
март	100	1
апрель	100	1
май	100	1
июнь	100	1
июль	100	1
август	100	1
сентябрь	108,69	1,0869
октябрь	100	1
ноябрь	107,51	1,0751
декабрь	100	1
2011		
январь	105,8	1,058
февраль	100	1
март	100	1
апрель	100	1
май	100	1
июнь	100	1
июль	100	1
август	100	1
сентябрь	100	1
октябрь	100	1
ноябрь	100	1
декабрь	100	1
2012		
январь	91,87	0,9187
февраль	100	1
март	100,93	1,0093
апрель	100	1
май	100	1
июнь	100	1
июль	100	1
август	100	1
сентябрь	100	1
октябрь	100	1
ноябрь	100	1
декабрь	100	1
2013		
январь	103,78	1,0378
февраль	100	1
март	100	1
апрель	100	1
май	100	1
июнь	100	1
июль	100	1
август	100	1

сентябрь	100	1
октябрь	100	1
ноябрь	100	1
декабрь	100	1
2014		
январь	107,36	1,0736
февраль	100	1
март	100	1
апрель	100	1
май	100	1
июнь	100	1
июль	100	1
август	100	1
сентябрь	100	1
октябрь	100	1
ноябрь	106,63	1,0663
декабрь	100	1
2015		
январь	111,54	1,1154
февраль	100	1
март	100	1
апрель	100	1
май	100	1
июнь	100	1
июль	100	1
Индекс удорожания/удешевления в период с января 2010 г. по июль 2015 г.		1,71946

(источник информации: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>).

Индексы из процентных можно перевести в коэффициентные путем деления на 100. Данные индексы являются «цепными» и для получения кумулятивного индекса следует последовательно перемножить коэффициенты удорожания цен за рассматриваемый период.

Ниже представлен расчет восстановительной стоимости объекта экспертизы методом индексации.

Таблица 196. Расчет полной восстановительной стоимости СКС.

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Остаточная балансовая стоимость, без учета НДС, руб.	Индекс изменения цен за период индексации	Восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Восстановительная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.	1	474 138,10	1,72	815 261,50	962 008,57

Физический износ определен экспертным методом. Функциональный и внешний износ не выявлен.

Таблица 197. Расчет рыночной стоимости СКС.

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Восстановительная стоимость с учетом НДС, руб.	Износ физический	Износ функциональный	Износ внешний	Износ накопленный	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом количества, без учета НДС, руб.
1	Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.	1	962 008,57	60%	0%	0%	60%	384 800,00	326 101,69

Заключение о рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества (товарно-материальных ценностей), полученной затратным подходом.

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества (товарно-материальных ценностей), полученная затратным подходом по состоянию на дату оценки, округленно с учетом НДС составляет:

762 900,00 (RUB)

Семьсот шестьдесят две тысячи девятьсот рублей.

10.2.2 Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

Существует два возможных варианта использования сравнительного подхода к оценке движимого имущества:

1. Определение стоимости оцениваемого объекта путем анализа недавних продаж или запрашиваемых цен на сопоставимые объекты вторичного рынка, то есть подход сравнения рыночных продаж в чистом виде.

Верхней границей стоимости объектов, бывших в употреблении или находившихся на хранении, являются цены первичного рынка на идентичные или аналогичные объекты;

2. Определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов путем анализа продаж новых идентичных или аналогичных объектов и последующего определения рыночной или иной стоимости методами затратного подхода с учетом накопленного износа, то есть комбинация подходов сравнительного и затратного.

Выбор аналогов и методы внесения поправок

Подбор объектов-аналогов и анализ схожести их с оцениваемым объектом необходим для формирования оценщиком заключения о стоимости.

Выбор объектов-аналогов помимо сравнительного подхода необходим также при оценке затратного подхода – методом замещения. Однако для методов, основанных на продажах, выбор объектов-аналогов и элементы сравнения несколько отличаются от используемых в затратном подходе.

Установление сходства показателей, влияющих на стоимость, осуществляется последовательно по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство, параметрическое сходство. Функциональная тождественность объектов оценки и объектов-аналогов является необходимым условием при их выборе.

Технико-экономические показатели, используемые для определения степени сходства машин и оборудования:

1. Показатели назначения (функциональные).
2. Показатели производительности.
3. Показатели надежности.
4. Показатели автоматичности функционирования.
5. Показатели точности и стабильности функционирования, качества выполнения работ.
6. Показатели эргономические.
7. Показатели эстетические.
8. Показатели экономичности эксплуатации.

Степень сходства объекта оценки и аналога, как и в затратном подходе, определяется по элементам сравнения. В данном случае элементы сравнения – это не только характеристики объектов сравнения, но и характеристики сделок, которые вызывают изменения в стоимости.

Элементы сравнения объединяются в группы:

- 1) Характеристики объекта:
 - функциональные;
 - технические;
 - фирма-производитель;
 - степень точности;
 - качество.
- 2) Состояние объекта:
 - возраст;
 - износ;
 - комплектация.
- 3) Местоположение:
 - географическое нахождение места продажи;
 - физическое расположение объекта внутри предприятия.
- 4) Условия рынка:
 - спад или подъем;
 - соотношение спроса и предложения.
- 5) Условия продажи:
 - время продажи;
 - размер партии товара (для новых объектов);
 - мотивации продажи;
 - место продажи (разница в ценах на демонтаж и транспортировку);
 - предпосылки использования – перепродажа или длительное использование;
 - среднее время рыночной экспозиции.
- 6) Характеристики цен объектов-аналогов:
 - наличие льготного кредитования;

- наличие в цене транспортных и иных издержек продавца;
- характер цены по источнику происхождения – цена сделки или цена предложения.

Для цены сделки сравниваются:

- а) вид и цель сделки: покупка потребителем для использования, покупка дилером для перепродажи;
- б) источник информации.

Для цены предложения сравниваются:

- а) вид цены: цена производителя, цена дилера, цена внешнеторговой фирмы;
- б) источник информации.

Для объектов-аналогов вторичного рынка необходимо указывать не только степень износа, но действительные технические характеристики, в том числе и степень точности оборудования.

Скорректированная стоимость аналога (как нового) на момент оценки определяется по формуле:

$$C_a = Ц \times \frac{K_{MO}}{1 - k_{\Phi a}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_i \pm C_{доп};$$

где:

Ca – скорректированная стоимость аналога (как нового) на момент оценки;

Ц – цена продажи объекта-аналога;

K_{мо} – индекс изменения стоимости аналога за период с момента выпуска до момента оценки (коэффициент момента оценки);

K_{фа} – коэффициент физического износа аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки;

K₁, K₂, K₃,...K_i – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога;

C_{доп} – стоимость дополнительных устройств, наличием или отсутствием которых отличаются оцениваемый объект и объекты-аналоги. **C_{доп}** вычитается, если аналог по своим характеристикам превосходит объект оценки, или прибавляется, если аналог уступает по своим характеристикам.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по следующим формулам:

Если технические параметры отличаются не более чем на 20 %, то $K_i = \frac{N_i}{N_{A_i}}$.

Если параметры отличаются более чем на 20%, то $K_i = \left(\frac{N_i}{N_{A_i}} \right)^n$,

где:

N_i и **N_{Ai}** – значения i-го параметра у оцениваемого объекта и аналога;

n – показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе («коэффициент торможения», коэффициент Чилтона);

Стоимость оцениваемого объекта с учетом его физического износа определяется по формуле:

$$C = C_A \times (1 - k_{\Phi}),$$

где:

C – искомая стоимость объекта оценки;

k_ф – коэффициент физического износа оцениваемого объекта на момент оценки.

При определении стоимости объекта методами, основанными на сравнительном подходе, необходимо использовать достаточное количество данных о ценах предложения или ценах приобретения объектов, бывших в употреблении, или новых, аналогичных оцениваемому. Цены по отдельным сделкам не могут свидетельствовать о рыночной стоимости, но результат анализа таких рыночных данных необходимо учитывать в процессе оценки.

Методы сравнительного подхода.

Выбор метода определяется характером объекта оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и параметрах аналогичных образцов машин, оборудования или транспортных средств.

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

- 1) метод прямого сравнения продаж;
- 2) метод аналогового сравнения продаж;
- 3) метод направленных корректировок;
- 4) методы статических (корреляционных) моделей;



5) метод удельных экономико-технических показателей.

Метод прямого сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных сопоставимым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам. Применяется для универсального и серийного оборудования.

Если функциональные и параметрические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения, т.е. на состояние объекта, местоположение и условия рынка и т.д.

Скорректированная стоимость аналога (как нового) на момент оценки будет определяться по формуле:

$$C_0 = C_a \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

Метод аналогового сравнения продаж.

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (функциональные, параметрические, условия и время продаж и т.д.).

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

В данном отчете об оценке, расчет физического износа в рамках сравнительного подхода производился по шкале экспертных⁹ значений приведенных в рамках затратного подхода.

При оценке машин и оборудования в рамках сравнительного подхода применяются и косвенные методы оценки. Косвенные методы позволяют производить оценку, используя меньший объем информации, по сравнению с прямыми методами, практически без снижения точности и достоверности результатов оценки. В журнале «Московский оценщик» №5 за 2003 год (стр. 36-44) напечатана статья Андрианова Ю.В. и Юдина А.В., в которой представлено разработанное в результате проведения большого объема статистических исследований параметрическое обеспечение косвенных методов оценки.

Когда отсутствует ценовая информация о стоимости объекта оценки, но есть информация о стоимости его функционального аналога, на том же рынке, на ту же дату, рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_A \times \left(\frac{N}{N_A} \right)^n;$$

где:

C_A – известная стоимость подобранного аналога, руб.;

N – значение конструктивно-функционального параметра (мощность, производительность и т.д.) подобранного объекта оценки;

N_A – значение конструктивно- функционального параметра (мощность, производительность и т.д.) подобранного аналога;

n – показатель степени, характеризующий зависимость стоимости объекта оценки от значений его параметров.

В случае если стоимость аналога приведена не для рынка места оценки, а для другого товарного рынка, его стоимость должна быть приведена к стоимости на рынке оценки с помощью регионального индекса, который определяется по формуле:

$$K_{рег} = \sum \frac{C_{A1}}{C_{A2}};$$

где:

C_{A1} – рыночная стоимость аналога объекта оценки (оборудование из той же товарной группы, что и объект оценки) на дату оценки в месте оценки, руб.;

C_{A2} – рыночная стоимость i -го аналога объекта оценки (оборудование из той же группы, что и объект оценки) на дату оценки на товарном рынке другого региона;

⁹Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98(с Изменениями N 1, N 2, N 3)



n – объем выборки аналогов.

Если дата, на которую приводится стоимость аналога, не совпадает с датой оценки, стоимость аналога должна быть приведена к дате оценки с помощью временных индексов. Этот метод применяется в случае, когда имеющаяся в распоряжении оценщика ценовая информация о стоимости аналога приведена на дату, отличающуюся от даты оценки (как правило, на более раннюю). Тогда рыночная стоимость рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{Az} \times K_{mo};$$

где:

C_{Az} – стоимость аналога на дату, отличающуюся от даты оценки;

K_{mo} – индекс изменения цен соответствующей группы объектов за период между датой оценки и датой, на которую приведена стоимость аналога.

Значения индексов изменения цен регулярно публикуются органами государственной статистической отчетности, в специализированных изданиях и периодической печати.

Далее в таблицах приведен расчет рыночной стоимости оцениваемых транспортных средств сравнительным подходом с применением метода прямого сравнения продаж. Предполагаемые объекты аналога приведены в разделе 7. Анализа рынка объекта оценки.

Таблица 198. Расчет рыночной стоимости автомобиля ИЖ 27175-037. Государственный регистрационный знак Р 661 ОР 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
	Автомобиль ИЖ 27175-037 Р661ОР93	Автомобиль ИЖ 27175-037	Автомобиль ИЖ 27175-037	Автомобиль ИЖ 27175-037	Автомобиль ИЖ 27175-037
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/izh_2717_2008_550786510	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/avtomobili/izh_2717_2006_591245383	https://www.avito.ru/izhevsk/avtomobili/izh_2717_2006_599891138	https://www.avito.ru/voronezh/avtomobili/izh_2717_2006_599389922
Контактная информация	-	8-482-235-98-19	8-961-373-17-41	8-912-769-29-00	8-950-761-36-03
Цена предложения, руб.	-	75 000,00	75 000,00	70 000,00	70 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Показатель пробега, км.	не установлен	100 000	70 000	350 000	75 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент К ¹	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Год выпуска	2008	2008	2006	2006	2006
Корректирующий коэффициент К ²	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно пригодное
Физический износ, %	60	60	60	60	60
Корректирующий коэффициент К ³	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Мощность двигателя, л.с.	74,1	74,1	74,1	74,1	74,1
Корректирующий коэффициент К ⁴	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент К ⁵	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент К ⁶	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Цвет кузова	зеленый	фиолетовый	белый	белый	синий
Корректирующий коэффициент К ⁷	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	69 750,00	65 100,00	65 100,00
Общая корректировка, руб.	-	5 250,00	5 250,00	4 900,00	4 900,00
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				67 425,00	
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				67 000,00	

Таблица 199. Расчет рыночной стоимости автомобиля ИЖ 2717-230. Государственный регистрационный знак Р 810 ОХ 123.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ИЖ 2717-230 Р810ОХ 123	Автомобиль ИЖ 2717-230	Автомобиль ИЖ 2717-230	Автомобиль ИЖ 2717-230	Автомобиль ИЖ 2717-230	Автомобиль ИЖ 2717-230
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/ust-labinsk/avtomobili/izh_2717_2001_609633495	https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/izh_2717_2001_598208715	https://www.avito.ru/severskaya/avtomobili/izh_2717_2002_595319380	https://www.avito.ru/eysk/avtomobili/izh_2717_2007_595183837	https://www.avito.ru/kanevskaya/avtomobili/izh_2717_2005_589959116
Контактная информация	-	8-918-220-68-26	8-918-372-86-24	8-928-282-94-29	8-928-423-04-86	8-938-539-16-50



Цена предложения, руб.	-	45 000,00	52 000,00	45 000,00	50 000,00	38 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	41 850,00	48 360,00	41 850,00	46 500,00	35 340,00
Показатель пробега, км.	не установлен	130 000	240 000	75 000	280 000	35 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	41 850,00	48 360,00	41 850,00	46 500,00	35 340,00
Год выпуска	2004	2001	2001	2002	2007	2005
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.	-	41 850,00	48 360,00	41 850,00	46 500,00	35 340,00
Техническое состояние	Условно пригодное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно пригодное
Физический износ, %	75	60	50	60	50	70
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,72	0,62	0,72	0,62	0,88
Скорректированная цена, руб.	-	30 132,00	29 983,20	30 132,00	28 830,00	31 099,20
Мощность двигателя, л.с.	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	30 132,00	29 983,20	30 132,00	28 830,00	31 099,20
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	30 132,00	29 983,20	30 132,00	28 830,00	31 099,20
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	30 132,00	29 983,20	30 132,00	28 830,00	31 099,20
Цвет кузова	зеленый	фиолетовый	белый	белый	белый	синий
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	30 132,00	29 983,20	30 132,00	28 830,00	31 099,20
Общая корректировка, руб.	-	14 868,00	22 016,80	14 868,00	21 170,00	6 900,80
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.	30 035,28					
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.	30 000,00					

Таблица 200. Расчет рыночной стоимости автомобиля ISUZU NQR 75. Государственный регистрационный знак С 381 АУ 123.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ISUZU NQR 75 С 381 АУ 123	Автомобиль ISUZU NQR 75	Автомобиль ISUZU NQR 75	Автомобиль ISUZU NQR 75	Автомобиль ISUZU NQR 75	Автомобиль ISUZU NQR 75
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_597888806	https://www.avito.ru/stavropol/gruzoviki_i_spetstehnika/promtovarnyy_furgon_isuzu_6_m_do_5_tonn_611098598	https://www.avito.ru/smolensk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_gruzovoy_avtomobil_isuzu_nqr75_610669776	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_458512559	https://www.avito.ru/ekaterinburg/gruzoviki_i_spetstehnika/isuzu_nqr75_391148375
Контактная информация	-	8-912-710-56-92	8-962-445-82-66	8-920-666-37-99	8-962-729-80-88	8-902-870-09-23
Цена предложения, руб.	-	670 000,00	700 000,00	690 000,00	630 000,00	710 000,00



Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	623 100,00	651 000,00	641 700,00	585 900,00	660 300,00
Показатель пробега, км.	не установлен	н/у	410 000	н/у	190 000	н/у
Год выпуска	2009	2008	2008	2008	2008	2008
Корректирующий коэффициент K _i ¹	-	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.	-	623 100,00	651 000,00	641 700,00	585 900,00	660 300,00
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %	65	30	30	30	30	30
Корректирующий коэффициент K _i ²	-	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62
Скорректированная цена, руб.	-	386 322,00	403 620,00	397 854,00	363 258,00	409 386,00
Модификация	грузовой фургон - рефрижератор	грузовой фургон - рефрижератор	грузовой фургон - рефрижератор	грузовой фургон - рефрижератор	грузовой фургон - рефрижератор	грузовой фургон - рефрижератор
Корректирующий коэффициент K _i ³	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	386 322,00	403 620,00	397 854,00	363 258,00	409 386,00
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K _i ⁴	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	386 322,00	403 620,00	397 854,00	363 258,00	409 386,00
Тип двигателя	Дизельный	Дизельный	Дизельный	Дизельный	Дизельный	Дизельный
Корректирующий коэффициент K _i ⁵	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	386 322,00	403 620,00	397 854,00	363 258,00	409 386,00
Цвет кузова	Белый	Белый	Белый	Белый	Белый	Белый
Корректирующий коэффициент K _i ⁶	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	386 322,00	403 620,00	397 854,00	363 258,00	409 386,00
Общая корректировка, руб.	-	283 678,00	296 380,00	292 146,00	266 742,00	300 614,00
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				392 088,00		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				392 000,00		

Таблица 201. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак А 441 АТ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 А 441 АТ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон



Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2010	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.	28 208,70					
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.	28 000,00					

Таблица 202. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак Р 227 ОХ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 Р 227 ОХ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00



Год выпуска	2007	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 208,70		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 000,00		

Таблица 203. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак Н 016 БЕ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 Н 016 БЕ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2005	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 208,70		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 000,00		

Таблица 204. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак А 468 УТ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 А 468 УТ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2009	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	40	40	60	40	50	60



Корректирующий коэффициент K_i^3	-	1,00	1,33	1,00	1,14	1,33
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	86 583,00	97 650,00	106 018,94	95 241,30
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	86 583,00	97 650,00	106 018,94	95 241,30
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	86 583,00	97 650,00	106 018,94	95 241,30
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	86 583,00	97 650,00	106 018,94	95 241,30
Цвет кузова	темно-синий	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	86 583,00	97 650,00	106 018,94	95 241,30
Общая корректировка, руб.	-	8 050,00	-16 583,00	7 350,00	-6 019,94	-18 241,30
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				98 488,65		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				98 000,00		

Таблица 205. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак У 357 УХ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 У 357 УХ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2006	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодно к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80



Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.						28 208,70
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.						28 000,00

Таблица 206. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак Т 267 РМ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 Т 267 РМ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2008	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 208,70		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 000,00		

Таблица 207. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак А 443 АТ 123.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 А 443 АТ 123	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2010	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая



Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.	28 208,70					
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.	28 000,00					

Таблица 208. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак X 188 НТ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 X 188 НТ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2006	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80



Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 208,70		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 000,00		

Таблица 209. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак Т 421 ОХ 23.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 Т 421 ОХ 23	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2004	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодное к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Скорректированная цена, руб.		31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый
Корректирующий коэффициент K_i^7		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 208,70		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 000,00		

Таблица 210. Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ 2705. Государственный регистрационный знак Р 226 ОХ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	Автомобиль ГАЗ 2705 Р 226 ОХ 93	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705	Автомобиль ГАЗ 2705
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/vologda/avtomobili/gaz_gazel_2705_2006_612296443	https://www.avito.ru/abinsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2002_612280720	https://www.avito.ru/tver/avtomobili/gaz_gazel_2705_2003_612278962	https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2000_466018213	https://www.avito.ru/penza/avtomobili/gaz_gazel_2705_2001_612064187
Контактная информация	-	8-960-295-67-00	8-929-850-66-16	8-960-706-37-23	8-902-371-62-52	8-937-401-68-21
Цена предложения, руб.	-	115 000,00	70 000,00	105 000,00	99 999,00	77 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Показатель пробега, км.	не установлен	150 000	80 000	150 000	80 000	77 000
Модификация	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон	грузовой фургон
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Год выпуска	2007	2006	2002	2003	2000	2001
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	106 950,00	65 100,00	97 650,00	92 999,07	71 610,00
Техническое состояние	Негодно к эксплуатации	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	90	40	60	40	50	60
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	0,29	0,38	0,29	0,32	0,38
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Мощность двигателя, л.с.	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0	140,0
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Цвет кузова	Белый	серебро	синий	белый	белый	белый



Корректирующий коэффициент К ⁷		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	31 015,50	24 738,00	28 318,50	29 759,70	27 211,80
Общая корректировка, руб.	-	83 984,50	45 262,00	76 681,50	70 239,30	49 788,20
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 208,70		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				28 000,00		

Таблица 211. Расчет рыночной стоимости фургона изотермического Форд Cargo АФ -475320. Государственный регистрационный знак О 065 ТО 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
	Форд Cargo 2530 О 065 ТО 93	Форд Cargo 2530	Форд Cargo 2530	Форд Cargo 2530
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/ryazan/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_furgon_ford_kargo_594237278	https://www.avito.ru/perm/gruzoviki_i_spetstehnika/ford_kargo_610305707	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4439469-71bf6.html
Контактная информация	-	8-915-600-44-20	8-912-243-99-34	8-921-316-99-44
Цена предложения, руб.	-	800 000,00	990 000,00	850 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	744 000,00	920 700,00	790 500,00
Показатель пробега, км.	не установлен	325 750	300 000	190 000
Год выпуска	2008	2008	2008	2008
Корректирующий коэффициент К ¹	-	1	1	1
Скорректированная цена, руб.	-	744 000,00	920 700,00	790 500,00
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %	65	30	30	30
Корректирующий коэффициент К ²	-	0,62	0,62	0,62
Скорректированная цена, руб.	-	461 280,00	570 834,00	490 110,00
Модификация	Изотермический фургон	Изотермический фургон	Изотермический фургон	Изотермический фургон
Корректирующий коэффициент К ³	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	461 280,00	570 834,00	490 110,00
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент К ⁴	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	461 280,00	570 834,00	490 110,00
Тип двигателя	Дизельный	Дизельный	Дизельный	Дизельный
Корректирующий коэффициент К ⁵	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	461 280,00	570 834,00	490 110,00
Цвет кузова	белый	синий	белый	белый
Корректирующий коэффициент К ⁶	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	461 280,00	570 834,00	490 110,00
Общая корректировка, руб.	-	338 720,00	419 166,00	359 890,00
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.			507 408,00	
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.			507 000,00	

Таблица 212. Расчет рыночной стоимости автомобиля Ваз 21041-20. Государственный регистрационный знак К 854 МТ 93.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
	ВАЗ 21041-20 К 854 МТ 93	ВАЗ 21041-20	ВАЗ 21041-20	ВАЗ 21041-20	ВАЗ 21041-20	ВАЗ 21041-20
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/ivanovo/avtomobili/vaz_2104_2006_504999984	https://www.avito.ru/novosibirsk/avtomobili/vaz_2104_2007_612619703	https://www.avito.ru/elektrostal/avtomobili/vaz_2104_2006_612049904	https://www.avito.ru/neftekamsk/avtomobili/vaz_2104_2006_611884356	https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/vaz_lada_2008_603076037



Контактная информация	-	8-910-981-33-01	8-913-941-95-09	8-916-723-12-47	8-902-490-80-37	8-929-721-21-22
Цена предложения, руб.	-	75 000,00	85 000,00	77 000,00	80 000,00	78 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Показатель пробега, км.	не установлен	65 000	120 000	160 000	60 000	70 000
Модификация	легковой универсал	легковой универсал	легковой универсал	легковой универсал	легковой универсал	легковой универсал
Корректирующий коэффициент K_i^1	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Год выпуска	2007	2006	2007	2006	2006	2008
Корректирующий коэффициент K_i^2	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Физический износ, %	50	50	50	50	50	50
Корректирующий коэффициент K_i^3	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Мощность двигателя, л.с.	74,5	74,5	74,5	74,5	74,5	74,5
Корректирующий коэффициент K_i^4	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Тип КПП	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая	Механическая
Корректирующий коэффициент K_i^5	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Тип двигателя	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый	Бензиновый
Корректирующий коэффициент K_i^6	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Цвет кузова	темно-синий	красный	зеленый	синий	синий	серебрянный
Корректирующий коэффициент K_i^7	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	79 050,00	71 610,00	74 400,00	72 540,00
Общая корректировка, руб.	-	5 250,00	5 950,00	5 390,00	5 600,00	5 460,00
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.				73 470,00		
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.				73 000,00		

Таблица 213. Расчет рыночной стоимости прицепа МАЗ 83781. Государственный регистрационный знак ЕН 1441 23.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
	Прицеп МАЗ 83781	Прицеп МАЗ 83781	Прицеп МАЗ 83781	Прицеп МАЗ 83781
	ЕН 1441 23			
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/staryy_oskol/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_maz_83781_572087597	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_pritsep_maz_model_83781_612672298	https://www.avito.ru/izhevsk/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_maz_83781_1996_g_v_613425334
Контактная информация	-	8-960-51-15-68	8-951-901-68-92	8-950-170-18-44
Цена предложения, руб.	-	120 000,00	126 000,00	110 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности



Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	111 600,00	117 180,00	102 300,00
Год выпуска	1999	1997	н/д	1996
Корректирующий коэффициент К ¹	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	111 600,00	117 180,00	102 300,00
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физический износ, %	50	50	50	50
Корректирующий коэффициент К ²	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	111 600,00	117 180,00	102 300,00
Модификация	прицеп бортовой	прицеп бортовой	прицеп бортовой	прицеп бортовой
Корректирующий коэффициент К ³	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	111 600,00	117 180,00	102 300,00
Общая корректировка, руб.	-	8 400,00	8 820,00	7 700,00
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.			110 360,00	
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.			110 000,00	

Таблица 214. Расчет рыночной стоимости прицепа МАЗ 8926-02. Государственный регистрационный знак КО 4366 23.

Характеризующие параметры ТС	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
	Прицеп МАЗ 8926-02 КО 4366 23	Прицеп МАЗ 8926-02	Прицеп МАЗ 8926-02	Прицеп МАЗ 8926-02
Источник информации	предоставлена заказчиком	https://www.avito.ru/volgodonsk/gruzoviki_i_spetstehnika/maz_8926_428640879	https://www.avito.ru/velikiy_ustyug/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_pritsep_maz_8926_2004gv_610685683	https://www.avito.ru/omsk/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_maz_8926_284141110
Контактная информация	-	8-928-120-94-04	8-900-557-64-04	8-913-623-64-59
Цена предложения, руб.	-	100 000,00	110 000,00	105 000,00
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Скидка на торг, %	-	7%	7%	7%
Скорректированная цена, руб.	-	93 000,00	102 300,00	97 650,00
Год выпуска	1999	н/д	2004	1998
Корректирующий коэффициент К ¹	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	93 000,00	102 300,00	97 650,00
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физический износ, %	60	40	40	40
Корректирующий коэффициент К ²	-	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	76 725,00	73 237,50
Модификация	прицеп бортовой	прицеп бортовой	прицеп бортовой	прицеп бортовой
Корректирующий коэффициент К ³	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	-	69 750,00	76 725,00	73 237,50
Общая корректировка, руб.	-	30 250,00	33 275,00	31 762,50
Скорректированная стоимость оцениваемого ТС, руб.			73 237,50	
Округленная рыночная стоимость оцениваемого ТС, руб.			73 000,00	

Обоснование вводимых поправок

1. Поправка на торг. При исследовании вторичного рынка продаж автотранспортных средств было установлено, что скидка колеблется от 5 до 10%. Принимаем промежуточное среднее значение 7%.

2. Поправка на показатель пробега. В настоящее время широко доступны способы и методы изменения показаний одометра, и соответственно данный характеризующий параметр не вызывает у оценщика доверия. Кроме того, как показывает практика, техническое состояние транспортного средства является основным ценообразующим фактором. Таким образом, в целях недопущения искажений в расчетах оценщик принял решение не вводить для данных объектов поправку на показатель пробега. К тому же при осмотре транспортных средств, значение показателя одометра не установлены.

3. Поправка на год выпуска. Поскольку техническое состояние транспортного средства является для него основным ценообразующим фактором, в целях недопущения искажений в расчетах оценщик принял решение не вводить для данных объектов поправку на год выпуска (возраст).

4. Поправка на износ. В рамках данной работы для определения физического износа использовался метод экспертного анализа физического состояния при использовании таблиц «Шкала износов ТС» (см. выше Таблица 188, стр. 198) представленной в описании методологии.

Техническое состояние оцениваемых транспортных средств было определено экспертно на основании визуального осмотра. Техническое состояние объектов-аналогов определено на основании информации полученной от продавцов (описание, фотографии).

Поправка на техническое состояние рассчитывается для приведения стоимости объектов аналогов к стоимости оцениваемого объекта с помощью формулы:

$$K_i = ((100 - I_{\text{он}}) / (100 - I_{\text{ан}}))^n,$$

где

$I_{\text{ан}}$ – физический износ объекта аналога

$I_{\text{он}}$ – физический износ оцениваемого объекта

n – показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе («коэффициент торможения», коэффициент Чилтона), в данной работе принят равным 0,7.

По другим параметрам, таким как тип кузова (модификация) транспортного средства, мощность двигателя, тип двигателя и КПП отклонений не выявлено, в связи, корректировки по данным параметрам не применялись.

10.2.3 Оценка рыночной стоимости доходным подходом.

В соответствии с разделом II-A Стандарта BVS-VII «Доходный подход к оценке собственности» Американского Общества Оценщиков (BVS – BusinessValuationStandard) **Доходный подход** (Income Approach) определяется как общий способ определения собственности, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

К основным методам, применяемых в рамках доходного подхода, относятся **метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков**.

При использовании **метода капитализации**, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется **метод дисконтированных денежных потоков**, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Согласно Федеральным стандартам оценки доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Оценщик не располагает указанной информацией, что приводит к невозможности использования доходного подхода.

10.2.4 Согласование результатов оценки движимого имущества.



При проведении оценки рыночной стоимости движимого имущества, Оценщик использовал только затратный подход для определения стоимости товарно-материальных ценностей, и только сравнительный подход для определения стоимости транспортных средств, обоснование отказа от применения других подходов приведено в соответствующих разделах отчета (см. выше). В связи с этим, весовые коэффициенты по затратному подходу для ТМЦ и сравнительному подходу, для транспортных средств, принимаем равным единице. Весовые коэффициенты других подходов в данном случае равны нулю, т.к. они не использовались по причинам, указанным выше в отчете.

Согласование результатов оценки движимого имущества приведено в таблице ниже.

Таблица 215. Сводная таблица по рыночной стоимости движимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (транспортные средства)					
18	Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 27175-037; цвет: белый; идентификационный №XWK2717508002266; двигатель №21067*9216067; гос. номер: P661OP93, год выпуска: 2008 г.	не применялся (обоснованный отказ)	67 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	67 000,00
19	Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 2717-230; цвет: зеленый; идентификационный №ХТК27170040064258; гос. номер: P810CH123, год выпуска: 2004 г.	не применялся (обоснованный отказ)	30 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	30 000,00
20	Автомобиль: ISUZU 279501; цвет: белый; идентификационный №XUH27950190000055; гос. номер: C381AU123, год выпуска: 2009 г.	не применялся (обоснованный отказ)	392 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	392 000,00
21	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X96270500A0674995; гос. номер: A441AT123, год выпуска: 2010 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
22	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070552415; гос. номер: P227OX93, год выпуска: 2007 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
23	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050060094777; гос. номер: H016BE93, год выпуска: 2005 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
24	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: темно-синий; идентификационный №X9627050090635910; гос. номер: A468UT93, год выпуска: 2009 г.	не применялся (обоснованный отказ)	98 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	98 000,00
25	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070509592; гос. номер: Y357EX93, год выпуска: 2006 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
26	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050090636647; гос. номер: T267PM93, год выпуска: 2008 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
27	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X96270500A0675749; гос. номер: A443AT123, год выпуска: 2010 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
28	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050060477511; гос. номер: X188AT93, год выпуска: 2006 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
29	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №ХТН27050040363491; гос. номер: № T421OX23, год выпуска: 2004 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
30	Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №X9627050070552531; гос. номер: P226OX93, год выпуска: 2007 г.	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
31	Автомобиль: грузовой фургон изотермический, Ford Cargo 2530; цвет: белый; идентификационный №X9H47532080000090; гос. номер: O065TO93, год выпуска: 2008 г.	не применялся (обоснованный отказ)	507 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	507 000,00
32	Автомобиль: легковой ВАЗ 21041-20; цвет: темно-синий; идентификационный №XWK21041080047536; гос. номер: K854MT93, год выпуска: 2007 г.	не применялся (обоснованный отказ)	73 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	73 000,00

33	Прицеп: МАЗ 83781; цвет: серый; идентификационный №УЗМ837810Х0001997; гос. номер: ЕН1441 123, год выпуска: 1999 г.	не применялся (обоснованный отказ)	110 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	110 000,00
34	Прицеп: МАЗ 8926-02; цвет: белый (серый); идентификационный №УЗМ892600У0000413; гос. номер: КО4366 23, год выпуска: 2000 г.	не применялся (обоснованный отказ)	73 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	73 000,00
Итого:		не применялся (обоснованный отказ)	1 602 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	1 602 000,00
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (товарно-материальные ценности)					
35	Стеллаж (3 полки), в количестве 28 шт.	28 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	28 000,00
36	Стеллаж (7 полок), в количестве 5 шт.	9 500,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	9 500,00
37	Стеллаж (5 полок), в количестве 4 шт.	5 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 600,00
38	Стол, в количестве 42 шт.	16 800,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	16 800,00
39	Шкаф, в количестве 9 шт.	16 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	16 200,00
40	Шифоньер, в количестве 4 шт.	5 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 600,00
41	Полки, в количестве 18 шт.	7 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	7 200,00
42	Тачка, в количестве 2 шт.	1 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 000,00
43	Стеллаж-верстак, в количестве 1 шт.	2 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	2 000,00
44	Стул, в количестве 12 шт.	3 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	3 600,00
45	Кресло, в количестве 1 шт.	600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	600,00
46	Телефон, в количестве 20 шт.	4 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	4 000,00
47	Сейф SUFEGUARO, в количестве 1 шт.	5 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 200,00
48	Счетная машинка, в количестве 3 шт.	900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	900,00
49	Сейф, в количестве 2 шт.	5 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 000,00
50	Системный блок, в количестве 16 шт.	14 400,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	14 400,00
51	Монитор, в количестве 14 шт.	29 400,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	29 400,00
52	Клавиатура, в количестве 17 шт.	1 700,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 700,00
53	Кассовый аппарат, в количестве 2 шт.	11 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	11 200,00
54	Стол угловой, в количестве 1 шт.	1 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 200,00
55	Тумба, в количестве 6 шт.	6 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	6 000,00
56	Этажерка, в количестве 1 шт.	500,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	500,00
57	Принтер HP струйный, в количестве 1 шт.	1 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 000,00
58	Принтер KM 1635, в количестве 1 шт.	2 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	2 600,00
59	Принтер Ecosys FS 1028 MFP, в количестве 1 шт.	2 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	2 600,00
60	Принтер HP Laser Jet 4250, в количестве 1 шт.	2 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	2 600,00
61	Холодильник "Смоленск", в количестве 2 шт.	8 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	8 000,00
62	Стол обеденный, в количестве 1 шт.	700,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	700,00
63	Вешалка для одежды, в количестве 1 шт.	1 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 000,00
64	Зеркало, в количестве 1 шт.	500,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	500,00
65	Слэнт система "MYSTERY", в количестве 1 шт.	4 800,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	4 800,00
66	Стол-стеллаж, в количестве 2 шт.	3 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	3 200,00
67	Холодильник "Стенол", в количестве 1 шт.	5 900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 900,00
68	Шкаф агтечный, в количестве 3 шт.	15 900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	15 900,00

69	Шкаф для одежды, в количестве 1 шт.	1 400,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 400,00
70	Шкаф пожарный, в количестве 1 шт.	1 400,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 400,00
71	Огнетушитель, в количестве 2 шт.	400,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	400,00
72	Удлинитель, в количестве 1 шт.	100,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	100,00
73	Сплит система "POLAR", в количестве 1 шт.	3 300,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	3 300,00
74	Стремянка, в количестве 1 шт.	1 300,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 300,00
75	Стеллаж 4-х ярусный, в количестве 35 шт.	35 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	35 000,00
76	Стеллаж 5-ти ярусный, в количестве 13 шт.	18 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	18 200,00
77	Шкаф холодильный "POLAR", в количестве 1 шт.	15 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	15 000,00
78	Сплит система "LG", в количестве 1 шт.	2 900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	2 900,00
79	Видеокамера, в количестве 4 шт.	4 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	4 000,00
80	Стеллаж 2-х ярусный, в количестве 9 шт.	9 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	9 000,00
81	Металлическая подставка, в количестве 1 шт.	1 200,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 200,00
82	Пожарный рукав, в количестве 2 шт.	1 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 600,00
83	Сплит система "SAMSUNG", в количестве 2 шт.	5 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 000,00
84	Холодильник "ОРСК", в количестве 1 шт.	5 900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 900,00
85	Холодильник "АТЛАНТ", в количестве 1 шт.	5 900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	5 900,00
86	Стеллаж самодельный, в количестве 1 шт.	1 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 000,00
87	Микроволновая печь, в количестве 1 шт.	1 300,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 300,00
88	Стол-тумба, в количестве 1 шт.	1 100,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	1 100,00
89	Табурет, в количестве 3 шт.	600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	600,00
90	Блок бесперебойного питания, в количестве 1 шт.	900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	900,00
91	Мини АТС, в количестве 1 шт.	2 800,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	2 800,00
92	Сервер, в количестве 1 шт.	12 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	12 000,00
93	Сигнализатор СТГ-1, в количестве 1 шт.	7 600,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	7 600,00
94	Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.	384 800,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	384 800,00
95	Котел отопительный (газовый), в количестве 2 шт.	14 800,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	14 800,00
Итого:		762 900,00	не применялся (обоснованный отказ)	не применялся (обоснованный отказ)	762 900,00

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, после согласования, по состоянию на дату оценки округлённо составляет:

2 364 900,00 (RUB)

Два миллиона триста шестьдесят четыре тысячи девятьсот рублей.

10.3 Определение рыночной стоимости ценных бумаг.

10.3.1 Оценка рыночной стоимости затратным подходом.

Затратный подход в оценке акций рассматривает стоимость предприятия или доли участия в нем с точки зрения стоимости понесенных собственником издержек. В рамках этого подхода проводится оценка стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется скорректированная стоимость всех обязательств, и, наконец, из стоимости суммы активов вычитается стоимость всех его обязательств в соответствии с «Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», утвержденным Приказом Минфина РФ и ФКЦБ от 5 августа 1996 г. N 71, 149, и письмом Минфина РФ от 08.04.2002 г. N 16-



00-14/125 «О расчете чистых активов акционерного общества». Определенная таким способом стоимость всего бизнеса (собственного капитала) делится на количество акций в уставном капитале.

Затратный подход представлен двумя основными методами оценки.

Метод накопления активов (Метод чистых активов). Метод основан на оценке рыночной стоимости всех статей активов и обязательств, принимаемых к расчету чистых активов общества. Метод применим для оценки действующих предприятий почти всех отраслей.

Основные этапы Метода накопления активов:

- Расчет по рыночной (ликвидационной) стоимости внеоборотных материальных активов: земельных участков, зданий и сооружений, машин и оборудования, транспортных средств, долгосрочных финансовых вложений и пр.
- Определение стоимости текущих активов на основании анализа стоимости оборотных активов: денежных средств, товарно-материальных запасов, ценных бумаг, дебиторской задолженности и пр.
- Оценка нематериальных активов: патенты, лицензии, клиенты, торговая марка, гудвилл и пр.
- Определение текущей стоимости всех учтенных и неучтенных обязательств.
- Расчет стоимости собственного капитала как разность между стоимостью всех активов и текущей стоимостью обязательств.

При использовании метода накопления активов получается стоимость контрольного пакета акций, поскольку только владелец контрольного пакета (как правило, на уровне квалифицированного контроля, т.е. более 75% акций) может определять политику в области активов. Для получения оценки миноритарных пакетов необходимо дополнительно учитывать скидки на неконтрольный характер миноритарного пакета акций.

Метод ликвидационной стоимости. Метод используется для оценки предприятий-банкротов. По тому же принципу, что и в методе стоимости чистых активов, определяется уже не рыночная, а ликвидационная стоимость всех активов и обязательств оцениваемого предприятия, то есть оценщик делает дополнительные скидки на сокращение сроков реализации активов, учитывает вынужденный характер этой реализации и т.п.

Затратный подход в данном случае не используется, так оценщик не располагает достаточными сведениями об активах и обязательствах эмитента ценных бумаг – ПАО «Сбербанк России».

10.3.2 Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом.

В основе оценки рыночной стоимости сравнительным подходом лежат конкретные сделки, совершенные на рынке. Критериями выбора компаний-аналогов, как правило, являются: принадлежность к определенной отрасли, объем ежегодной выручки, развитость и открытость рынка собственных акций, отсутствие процесса активной скупки акций с целью поглощения другими компаниями, отсутствие убытков за ряд отчетных периодов.

В рамках сравнительного подхода наиболее часто используют четыре метода оценки.

Метод компаний-аналога или метод рынка капитала. Метод применим при наличии финансовой информации о предприятиях-аналогах, акции которых обращаются на фондовом рынке.

По состоянию на дату оценки производится поиск информации о продаже акций предприятий-аналогов в котировальных системах или о наличии индикативных котировок. В качестве репрезентативной выборки для оценки бизнеса (акций) могут выступать инвестиционные характеристики не менее, чем пяти предприятий-аналогов, совпадающих с объектом оценки по основным производственным характеристикам.

Метод сделок или метод продаж. Метод предполагает сопоставление цен реальных сделок купли-продажи пакетов акций предприятий-аналогов и их финансовых показателей (годовая выручка, годовая прибыль после налогообложения, величина чистых активов и др.).

Информацию о ценах реальных сделок с акциями предприятий-аналогов можно найти в открытых источниках, в частности, в Информационно-аналитическом бюллетене РФФИ «Реформа», публикующем сообщения о продажах пакетов акций на всероссийских аукционах, или в аналогичных бюллетенях, публикующих информацию о продажах акций в регионах. В тех же источниках приводятся укрупненные балансы этих предприятий, сведения о размере уставных капиталов и видах выпущенных акций.

Метод отраслевых коэффициентов (соотношений). Метод основан на использовании определенных соотношений между ценой акций и определенными финансовыми параметрами оцениваемого предприятия. Такие отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений за ценами продаж предприятий и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. Мониторинг рынка и определение таких коэффициентов в странах с развитым фондовым рынком выполняется специальными исследовательскими институтами и информационными агентствами. К сожалению, состояние российского фондового рынка пока не дает достоверной информации для расчета отраслевых коэффициентов по большинству отраслей.



Метод статистического моделирования. Как и в предыдущих методах, основой расчетов служит стоимость акций не менее пяти предприятий-аналогов, по которым существуют и известны рыночные цены акций. Исходя из функциональных характеристик этих аналогов (годовая выручка, годовая прибыль после налогообложения, величина чистых активов и др.) производится расчет стоимости бизнеса оцениваемого предприятия с помощью уравнений регрессии.

В рамках настоящего отчета использовался метод сделок, так как акции ПАО «Сбербанк России» открыто котируются на рынке ценных бумаг, и по ним имеется информация о цене сделок купли-продажи на дату оценки. Расчет представлен ниже.

Таблица 216. Расчет рыночной стоимости ценных бумаг.

Наименование ценных бумаг	Эмитент	Номинальная стоимость одной акции, руб.	Количество, шт.	Стоимость одной акции на дату оценки (30.07.2015 г.), руб.	Стоимость, руб.
Обыкновенная акция №4, Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: Е00012100004	ОАО "Сбербанк России"	3	65 000	72,20*	4 693 000,00
Привилегированная акция №34, Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: Е00012100003	ОАО "Сбербанк России"	3	1 480	50,90**	75 332,00
Итого:					4 768 332,00

Источник информации:

*http://stocks.investfunds.ru/stocks/20/stats/?show_stock_ex=1&datefrom=30.07.2015&dateto=30.07.2015&submit=%D0%9E%D0%B1%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%82%D1%8C

**http://stocks.investfunds.ru/stocks/21/stats/?show_stock_ex=1&datefrom=30.07.2015&dateto=30.07.2015&submit=%D0%9E%D0%B1%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%82%D1%8C

10.3.3 Оценка рыночной стоимости доходным подходом.

Определение стоимости бизнеса доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

В рамках доходного подхода к оценке бизнеса традиционно выделяют два основных метода:

- **метод дисконтированных денежных потоков**, который рассматривает неравновеликие денежные потоки в пределах горизонта прогноза;
- **метод капитализации**, как частный случай метода дисконтирования денежных потоков, который рассматривает денежные потоки, изменяющиеся с одинаковым темпом..

Основное содержание обоих методов основывается на предпосылке, что оценка доли собственности в компании равна текущей стоимости будущих доходов от этой доли собственности.

При использовании метода прямой капитализации капитализируется некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущая деятельность компании может дать определенное представление об ее будущей деятельности. Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к текущему.

В рамках метода дисконтирования Оценщик дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- ✓ денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- ✓ сроки получения данных денежных потоков;
- ✓ риск, который несет собственник активов.

Кроме того, этот метод предполагает, что доходы, получаемые в будущем, имеют меньшую стоимость, чем доходы полученные сегодня (теория временной стоимости денег).

Рыночная стоимость компании по методу дисконтированных доходов рассчитывается по зависимости:



$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+R)^{(t-0,5)}} + \frac{V}{(1+R)^n},$$

где

PV - рыночная стоимость компании, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков;

CF_t - денежный поток в t-й год прогнозного периода;

V - суммарная величина денежного потока в постпрогнозный период;

R - ставка дисконтирования;

n - последний год прогнозного периода.

Использование модели Гордона предполагает:

- ✓ в постпрогнозный период величина капитальных вложений равна величине амортизации;
- ✓ темпы роста денежного потока в постпрогнозный период стабильны.

При этом стоимость компании на начало первого года постпрогнозного периода будет равна величине капитализированного дохода постпрогнозного периода (т.е. сумме стоимостей всех ежегодных будущих доходов в постпрогножном периоде), которая представляет собой остаточную стоимость компании на конец прогнозного года и рассчитывается по формуле:

$$V = G / (R - g),$$

где

G - денежный поток, который может быть получен в первый год постпрогнозного периода;

g - ожидаемые долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Допущение о долгосрочных темпах роста денежного потока в постпрогнозный период делается, исходя из допущения о стабилизации денежных потоков компании.

Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода по причине невозможности построения объективной величины денежного потока, а именно, невозможности прогнозирования темпов роста эмитента ценных бумаг, из-за сложившихся на дату оценки валютных колебаний, а также из-за непредсказуемости политической ситуации государства. Таким образом, во избежание искажения результатов оценки, и в целях соблюдения федеральных стандартов оценки, доходный подход не применялся.

10.3.4 Согласование результатов оценки ценных бумаг.

При проведении оценки рыночной стоимости ценных бумаг, Оценщик использовал только сравнительный подход, обоснование отказа от применения затратного и доходного подхода приведено в соответствующих разделах отчета (см. выше). В связи с этим, весовой коэффициент сравнительного подхода, принимаем равным единице. Весовые коэффициенты других подходов в данном случае равны нулю, т.к. затратный и доходный подходы не использовались по причинам, указанным выше в отчете.

Согласование результатов оценки ценных бумаг приведено в таблице ниже.

Таблица 217. Сводная таблица по рыночной стоимости ценных бумаг.

Наименование объекта оценки	Результат оценки, полученный в рамках затратного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат оценки, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Обыкновенные акции №4 ОАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: E00012100004, в количестве 65 000 шт.	не применялся (обоснованный отказ)	4 693 000,00	не применялся (обоснованный отказ)	4 693 000,00
Привилегированные акции №3 ОАО "Сбербанк России, Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: E00012100003, в количестве 1 480 шт.	не применялся (обоснованный отказ)	75 332,00	не применялся (обоснованный отказ)	75 332,00
Итого:	не применялся (обоснованный отказ)	4 768 332,00	не применялся (обоснованный отказ)	4 768 332,00

Таким образом, рыночная стоимость ценных бумаг, после согласования, по состоянию на дату оценки округленно составляет:

4 768 332,00 (RUB)

Четыре миллиона семьсот шестьдесят восемь тысяч триста тридцать два рубля.



Глава 12. Заключение.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчёте об оценке, мы пришли к заключению, что:

- рыночная стоимость оцениваемого имущества находящегося в залоге в ПАО «Сбербанк России» (по договорам залога №1802/452/11223/и-1 от 14.12.2011 г.; №1802/452/11234/и-1 от 23.12.2011 г.; №1802/452/11191/з-1 от 31.10.2011 г.; №1802/452/11105/з-1 от 31.05.2011 г.; №1802/452/11191/з-2 от 31.10.2011 г.; №1802/452/11239/з-1 от 28.12.2011 г.), в составе объектов недвижимого и движимого имущества, а также ценных бумаг, по состоянию на дату оценки, без учета НДС¹⁰, округленно составляет:

13 800 704,88 (RUB)

Тринадцать миллионов восемьсот тысяч семьсот четыре рубля 88 копеек.

В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101188:0050, вид права: собственность, площадь: 3 400 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого помещения склада. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	3 790 000,00	3 790 000,00
Нежилое одноэтажное кирпичное здание офиса, литер "А3", кадастровый №23:50:0101188:0:11, вид права: собственность, общая площадь: 155,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	1 269 000,00	1 075 423,73
Склада, литер "А", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:12, вид права: собственность, общая площадь 1 085,90 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	3 859 000,00	3 270 338,98
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (транспортные средства)		
Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 2717-230; цвет: зеленый; идентификационный №ХТК27170040064258; гос. номер: Р810СН123, год выпуска: 2004 г.	30 000,00	25 423,73
Автомобиль: ISUZU 279501; цвет: белый; идентификационный №ХУН27950190000055; гос. номер: С381АУ123, год выпуска: 2009 г.	392 000,00	332 203,39
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х96270500А0674995; гос. номер: А441АТ123, год выпуска: 2010 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070552415; гос. номер: Р227ОХ93, год выпуска: 2007 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон изотермический, Ford Cargo 2530; цвет: белый; идентификационный №Х9Н47532080000090; гос. номер: О065ТО93, год выпуска: 2008 г.	507 000,00	429 661,02
Автомобиль: легковой ВАЗ 21041-20; цвет: темно-синий; идентификационный №ХWК21041080047536; гос. номер: К854МГ93, год выпуска: 2007 г.	73 000,00	61 864,41
ЦЕННЫЕ БУМАГИ		
Обыкновенные акции №4 ОАО "Сбербанк России", Государственный регистрационный номер: №10301481В. Депозитарный код: Е00012100004, в количестве 65 000 шт.	4 693 000,00	4 693 000,00
Привилегированные акции №3 ОАО "Сбербанк России, Государственный регистрационный номер: №20301481В. Депозитарный код: Е00012100003, в количестве 1 480 шт.	75 332,00	75 332,00
Итого:	14 744 332,00	13 800 704,88

- рыночная стоимость оцениваемого имущества находящегося в залоге в ООО «Торговый дом «Агроторг», (по договору залога №110311/0264-7.10) в составе объекта недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки, без учета НДС¹¹, округленно составляет:

2 862 000,00 (RUB)

Два миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи рублей.

¹⁰ Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №11 от 25.01.2013 г.



В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102100:0003, вид права: собственность, площадь: 556 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства административного здания с аптекой. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Энгельса, 72-а	2 862 000,00	2 862 000,00

• рыночная стоимость не залогового оцениваемого имущества, в составе объектов недвижимого и движимого имущества, по состоянию на дату оценки, без учета НДС¹¹, округленно составляет:

6 463 016,91 (RUB)

Шесть миллионов четыреста шестьдесят три тысячи шестнадцать рублей 91 копейка.

В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО		
Земельный участок с кадастровым №23:50:0101006:90, вид права: собственность, площадь: 104,6 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гаража на два гаражных бокса. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	151 000,00	151 000,00
Гаражные боксы, инвентарный № 3161, литер "Г", кадастровый №23:50:0101006:0:69, назначение: нежилое, вид права: собственность, общая площадь: 86,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Ляпидевского, 99/2	518 000,00	438 983,05
Земельный участок с кадастровым №23:50:0102115:0070, вид права: 501/4943 общей долевой собственности, площадь: 494,3 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса торговых павильонов. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	264 000,00	264 000,00
Помещение №5, общей площадью 26,3 кв. м. и помещение №6, общей площадью: 5,3 кв. м. расположенные в нежилом одноэтажном кирпичном здании торговых павильонов, литер "Ф" с кадастровым №23:50:048/2005-014, вид права: собственность. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	2 146 000,00	1 818 644,07
Кирпичное здание топочной, литер "Ф", кадастровый №23:50:053/2005-016, вид права: 1/8 общей долевой собственности, общая площадь: 16,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Меньшикова, 48	15 000,00	12 711,86
Склад, литер "Б", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:58, вид права: собственность, общая площадь 201,3 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	927 000,00	785 593,22
Склад, литер "В", инвентарный № 3218, назначение: нежилое, кадастровый №23:50:0101188:0:59, вид права: собственность, общая площадь 194,1 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51	928 000,00	786 440,68
Ворота металлические, S = 14,6 м ²	32 000,00	27 118,64
Водопровод, глубина закладки - 1 м, L = 70 м.	84 000,00	71 186,44
Бетонное ограждение, L = 204 м	591 000,00	500 847,46
Земельный участок с кадастровым №23:32:0603002:30, вид права: долгосрочная аренда (с 05.08.2004 г. по 04.08.2053 г.), площадь: 135 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	32 000,00	32 000,00
Нежилые помещения подвала и первого этажа №6-12 нежилого здания, литер П-А, А, а1, вид права: собственность, общая площадь: 127,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, Тихорецкий район, ст-ца Алексеевская, ул. Школьная, 68	248 000,00	210 169,49
1/2 встроенного помещения аптеки, кадастровый №23:44:0503009:221, общая площадь: 9,2 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Кропоткин, ул. Ворошилова, 65	303 000,00	256 779,66

¹¹ Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №11 от 25.01.2013 г.



ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (транспортные средства)		
Автомобиль: грузовой фургон ИЖ 27175-037; цвет: белый; идентификационный №ХWK27175080022266; двигатель №21067*9216067; гос. номер: Р661ОР93, год выпуска: 2008 г.	67 000,00	56 779,66
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070552531; гос. номер: Р226ОХ93, год выпуска: 2007 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050060094777; гос. номер: Н016ВЕ93, год выпуска: 2005 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: темно-синий; идентификационный №Х9627050090635910; гос. номер: А468УТ93, год выпуска: 2009 г.	98 000,00	83 050,85
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050070509592; гос. номер: У357ЕХ93, год выпуска: 2006 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050090636647; гос. номер: Т267РМ93, год выпуска: 2008 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х96270500А0675749; гос. номер: А443АТ123, год выпуска: 2010 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №Х9627050060477511; гос. номер: Х188АТ93, год выпуска: 2006 г.	28 000,00	23 728,81
Автомобиль: грузовой фургон ГАЗ-2705; цвет: белый; идентификационный №ХТН27050040363491; гос. номер: № Т421ОХ23, год выпуска: 2004 г.	28 000,00	23 728,81
Прицеп: МАЗ 83781; цвет: серый; идентификационный №У3М837810Х0001997; гос. номер: ЕН1441 123, год выпуска: 1999 г.	110 000,00	93 220,34
Прицеп: МАЗ 8926-02; цвет: белый (серый); идентификационный №У3М892600У0000413; гос. номер: КО4366 23, год выпуска: 2000 г.	73 000,00	61 864,41
ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (товарно-материальные ценности)		
Стеллаж (3 полки), в количестве 28 шт.	28 000,00	23 728,81
Стеллаж (7 полок), в количестве 5 шт.	9 500,00	8 050,85
Стеллаж (5 полок), в количестве 4 шт.	5 600,00	4 745,76
Стол, в количестве 42 шт.	16 800,00	14 237,29
Шкаф, в количестве 9 шт.	16 200,00	13 728,81
Шифоньер, в количестве 4 шт.	5 600,00	4 745,76
Полки, в количестве 18 шт.	7 200,00	6 101,69
Тачка, в количестве 2 шт.	1 000,00	847,46
Стеллаж-верстак, в количестве 1 шт.	2 000,00	1 694,92
Стул, в количестве 12 шт.	3 600,00	3 050,85
Кресло, в количестве 1 шт.	600,00	508,47
Телефон, в количестве 20 шт.	4 000,00	3 389,83
Сейф SUFEGUARO, в количестве 1 шт.	5 200,00	4 406,78
Счетная машинка, в количестве 3 шт.	900,00	762,71
Сейф, в количестве 2 шт.	5 000,00	4 237,29
Системный блок, в количестве 16 шт.	14 400,00	12 203,39
Монитор, в количестве 14 шт.	29 400,00	24 915,25
Клавиатура, в количестве 17 шт.	1 700,00	1 440,68
Кассовый аппарат, в количестве 2 шт.	11 200,00	9 491,53
Стол угловой, в количестве 1 шт.	1 200,00	1 016,95
Тумба, в количестве 6 шт.	6 000,00	5 084,75
Этажерка, в количестве 1 шт.	500,00	423,73
Принтер HP струйный, в количестве 1 шт.	1 000,00	847,46
Принтер KM 1635, в количестве 1 шт.	2 600,00	2 203,39
Принтер Ecosys FS 1028 MFP, в количестве 1 шт.	2 600,00	2 203,39
Принтер HP Laser Jet 4250, в количестве 1 шт.	2 600,00	2 203,39
Холодильник "Смоленск", в количестве 2 шт.	8 000,00	6 779,66
Стол обеденный, в количестве 1 шт.	700,00	593,22
Вешалка для одежды, в количестве 1 шт.	1 000,00	847,46
Зеркало, в количестве 1 шт.	500,00	423,73
Сплит система "MYSTERY", в количестве 1 шт.	4 800,00	4 067,80
Стол-стеллаж, в количестве 2 шт.	3 200,00	2 711,86
Холодильник "Стенол", в количестве 1 шт.	5 900,00	5 000,00
Шкаф аптечный, в количестве 3 шт.	15 900,00	13 474,58
Шкаф для одежды, в количестве 1 шт.	1 400,00	1 186,44
Шкаф пожарный, в количестве 1 шт.	1 400,00	1 186,44
Огнетушитель, в количестве 2 шт.	400,00	338,98
Удлинитель, в количестве 1 шт.	100,00	84,75
Сплит система "POLAR", в количестве 1 шт.	3 300,00	2 796,61
Стремянка, в количестве 1 шт.	1 300,00	1 101,69
Стеллаж 4-х ярусный, в количестве 35 шт.	35 000,00	29 661,02
Стеллаж 5-ти ярусный, в количестве 13 шт.	18 200,00	15 423,73
Шкаф холодильный "POLAR", в количестве 1 шт.	15 000,00	12 711,86
Сплит система "LG", в количестве 1 шт.	2 900,00	2 457,63
Видеокамера, в количестве 4 шт.	4 000,00	3 389,83

Стеллаж 2-х ярусный, в количестве 9 шт.	9 000,00	7 627,12
Металлическая подставка, в количестве 1 шт.	1 200,00	1 016,95
Пожарный рукав, в количестве 2 шт.	1 600,00	1 355,93
Сплит система "SAMSUNG", в количестве 2 шт.	5 000,00	4 237,29
Холодильник "ОРСК", в количестве 1 шт.	5 900,00	5 000,00
Холодильник "АТЛАНТ", в количестве 1 шт.	5 900,00	5 000,00
Стеллаж самодельный, в количестве 1 шт.	1 000,00	847,46
Микроволновая печь, в количестве 1 шт.	1 300,00	1 101,69
Стол-тумба, в количестве 1 шт.	1 100,00	932,20
Табурет, в количестве 3 шт.	600,00	508,47
Блок бесперебойного питания, в количестве 1 шт.	900,00	762,71
Мини АТС, в количестве 1 шт.	2 800,00	2 372,88
Сервер, в количестве 1 шт.	12 000,00	10 169,49
Сигнализатор СТГ-1, в количестве 1 шт.	7 600,00	6 440,68
Структурированная кабельная система СКС, в количестве 1 шт.	384 800,00	326 101,69
Котел отопительный (газовый), в количестве 2 шт.	14 800,00	12 542,37
Итого:	7 545 900,00	6 463 016,91

Глава 13. Квалификация исполнителя.

В проведении оценки принимали участие:

Ганныч Андрей Александрович

Должность	Оценщик
Основное образование	Диплом ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», ВСБ 0338304, инженер по специальности: «Городской кадастр» от 24 июня 2003г
Профессиональное образование	<ul style="list-style-type: none"> - Диплом о профессиональной переподготовке, Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, серия ПП № 870142. от 25. 12. 2005г. - Свидетельство НОУ Институт экономики, права и гуманитарных специальностей о повышении квалификации №55/ПК от 04 февраля 2009 года.
Квалификация	Оценщик 1 категории
Опыт работы в области оценочной деятельности, лет	с 2003 года
Степени участия в проведении оценки объекта оценки	<p>Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; Составление отчета об оценке..</p>

Подпись Исполнителя:

Оценщик ООО «А-КОСТА»

_____ А.А. Ганныч

Глава 14 Список использованных источников.

- 1) Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в РФ» (с последними изменениями от 28 июля 2012 г.).
- 2) Федеральные стандарты оценки №1, №2, №3, утвержденные 20 июля 2007г. приказами Минэкономразвития РФ №256, №255, №254.
- 3) Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный 25 сентября 2014 г. приказом Минэкономразвития РФ №611.
- 4) Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ.
- 5) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г.);
- 6) Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков";
- 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.-384с. под.ред. Рутгайзера В.А.;
- 9) Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2003.;
- 10) Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г.;
- 11) Требования нормативных документов к отчету об оценке. Структура и содержание отчета об оценке. Методический материал РКО семинара «Основные ошибки и практика проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки». Г. Москва 2005 г.;
- 12) Основные ошибки при оценке объектов недвижимости. Методический материал РКО семинара «Основные ошибки и практика проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки». Г. Москва 2005 г.;
- 13) Требования нормативных документов к отчету об оценке. Структура и содержание отчета об оценке. Методический материал РКО семинара «Основные ошибки и практика проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки». Г. Москва 2005 г.
- 14) «Энциклопедия оценки «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости» А.И Попеско, А.В. Ступин, С.А. Чесноков-2002г.;
- 15) Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. "Дело", М. Рутгайзер В. 1998 г.
- 16) Оценка машин, оборудования и транспортных средств. "Русская оценка", М. 2005 г.
- 17) Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Ассоциация «Русская оценка», под редакцией В.П. Антонова, Институт оценки природных ресурсов, 2001г.
- 18) Финансовый анализ и оценка риска реальных инвестиций. "Финстатинформ", М Глазунов В.Н. 1997 г.
- 19) С. Грибовский "Методы капитализации дохода", С-П, 1997г.
- 20) Бейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов. Пер. с английского. Москва. 1997г.
- 21) Есипов В. и др. Оценка бизнеса. Питер, С.-П., 2001г.
- 22) Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. Москва. 2000г.
- 23) Коупленд Т., Коллер Т., Стоимость компаний: оценка и управление. Олимп-бизнес. М. 1999г.
- 24) Оценка бизнеса. "Финансы и статистика", М. Грязнова А.Г. 1998 г.
- 25) Оценка бизнеса. "Питер", С-Пб. Есипов В. 2001 г.
- 26) Оценка компаний при слияниях и поглощениях. "Альпина-Паблишен", Эванс Ф.Ч. Бишоп Д.М. 2004 г.
- 27) Оценка предприятий - имущественный подход. "Дело", М. Григорьев В.В. Островкин И.М. 1998 г.
- 28) Данные Интернет-сайтов:
<http://economy.gov.ru/> - официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации;
<http://admkrain.kuban.ru> – официальный сайт Администрации Краснодарского края;
<http://www.admin-tih.ru> – официальный сайт Администрации МО Тихорецкого района;
<http://gorod-kropotkin.ru> – официальный сайт Кропоткинского городского поселения;
<http://comtrans.biz> – электронный журнал «Коммерческий транспорт и спецтехника»;
<http://investfunds.ru> – информационный ресурс Investfunds.
 Сайты с объявлениями о продаже недвижимости:
<https://www.avito.ru/>;
<http://rosrealt.ru/>.



Глава 15. Перечень данных предоставленных для оценки Заказчиком.

1. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000018 от 26.11.12 г.;
2. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АК №069377 от 08.11.2011 г.;
3. Копия. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-0-1-203/4020/2015-599 от 30.06.2015 г.;
4. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000038 от 24.11.12 г.;
5. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АИ №711236 от 05.07.2011 г.;
6. Копия. Технический паспорт на здание гаражных боксов, литер Г, выполненный Тихорецким отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, по состоянию на 08 апреля 2011 г.;
7. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000461 от 03.03.12 г.;
8. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АВ №111475 от 25.12.2006 г.;
9. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АА №447525 от 22.12.2005 г.;
10. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АА №447526 от 22.12.2005 г.;
11. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000475 от 24.11.12 г.;
12. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АД №173461 от 05.06.2007 г.;
13. Копия. Кадастровый паспорт земельного участка №2343/12/10-638133 от 19.08.2010 г.;
14. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000032 от 24.11.12 г.;
15. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АА №550748 от 02.02.2006 г.;
16. Копия. Кадастровый паспорт здания с кадастровым №23:50:0101188:0:11 от 22.04.2010 г.;
17. Копия. Технический паспорт на здание офиса, литер А3, выполненный Тихорецким отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, по состоянию на 03 июня 2011 г.;
18. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000097 от 24.11.12 г.;
19. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АК №040664 от 23.09.2011 г.;
20. Копия. Технический паспорт на здание склада, литер А, выполненный Тихорецким отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, по состоянию на 03 июня 2011 г.;
21. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000015 от 24.11.12 г.;
22. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АК №489791 от 17.02.2012 г.;
23. Копия. Технический паспорт на здание склада, литер Б, выполненный Тихорецким отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, по состоянию на 16 ноября 2011 г.;
24. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000017 от 24.11.12 г.;
25. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АК №489790 от 17.02.2012 г.;
26. Копия. Технический паспорт на здание склада, литер В, выполненный Тихорецким отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю, по состоянию на 16 ноября 2011 г.;
27. Копия. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества №23-0-1-132/4002/2014-14523 от 29.09.2014 г.
28. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000521 от 24.11.12 г.;
29. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000510 от 24.11.12 г.;
30. Копия. Справка о характеристиках водопровода.
31. Копия. Справка о характеристиках.
32. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000476 от 03.03.12 г.;
33. Копия. Свидетельство о государственной регистрации права. Серия 23-АБ №309051 от 12.01.2004 г.;
34. Копия. Кадастровый паспорт земельного участка №2343/12/11-348782 от 30.08.2011 г.;
35. Копия. Постановление о выделении земельного участка №6 от 06 августа 1997 г.;
36. Копия. Кадастровый паспорт земельного участка №32/07-03-5840 от 29.08.2007 г.;
37. Копия. Решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-44370/2011 от 17 мая 2012 г.;
38. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000496 от 26.11.12 г.;
39. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 18 МО №172553;
40. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000284 от 26.11.12 г.;
41. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 18 КУ №634675;
42. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000001 от 26.11.12 г.;
43. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 62 МХ №402557;
44. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000504 от 26.11.12 г.;
45. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МХ №088017;



46. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000361 от 26.11.12 г.;
47. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МН №838746;
48. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000480 от 26.11.12 г.;
49. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МВ №488085;
50. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000526 от 26.11.12 г.;
51. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МС №674603;
52. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000008 от 26.11.12 г.;
53. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МК №821265;
54. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000122 от 26.11.12 г.;
55. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МС №653622;
56. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000465 от 26.11.12 г.;
57. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МХ №090374;
58. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000009 от 26.11.12 г.;
59. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МВ №037340;
60. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000437 от 26.11.12 г.;
61. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 КТ №131497;
62. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000481 от 26.11.12 г.;
63. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 52 МН №838699;
64. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000511 от 26.11.12 г.;
65. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 62 МС №307835;
66. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000489 от 24.11.12 г.;
67. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 18 МН №500052;
68. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000518 от 24.11.12 г.;
69. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 78 ТА №222756;
70. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000085 от 24.11.12 г.;
71. Копия. Паспорт транспортного средства. Серия 77 ТК №230869;
72. Копия. Справка о техническом состоянии автомобилей;
73. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №А-00000014 от 24.11.12 г.;
74. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000477 от 24.11.12 г.;
75. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000235 от 24.11.12 г.;
76. Копия. Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000505 от 24.11.12 г.;
77. Копия. Акт инвентаризации малоценного имущества, выявленного в процессе инвентаризации, находящегося в помещениях принадлежащих ООО фирме «Юнона» по адресу: г. Тихорецк, ул. Федосеева, 51 от 23 июня 2015 г.;
78. Копия. Письмо ОАО «Сбербанк России» №32-23/13 от 05.02.2015 г.;
79. Копия. Инвентаризационная опись ценных бумаг №4 от 23.05.2015 г.
80. Копия. Журнал регистрации имущества ООО фирма «Юнона» находящегося в залоге от 29.09.2014 г.;
81. Копия. Дополнительное соглашение №1 к Договору залога №1802/452/11191/з-1 от 28.03.2012 г.

Приложение 1. Информация об исполнителе.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕФР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» сентября 2012 г.
дата выдачи свидетельства

№ 0186
номер свидетельства

Ганныч Андрей Александрович

ИНН 233007998268
Россия, 353225, Краснодарский край, Динской район,
ст. Васюринская, ул. Калинина, д. 157
Паспорт: 03 01 842728 выдан ОПВС Динского РОВД Краснодарского края,
05.04.2002г., код подразделения 232-032

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории Российской
Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:
г. Краснодар, ул. Адмиралтейская Набережная, 98.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
e-mail: raoyufo@akosta.net
www.raoyufo.ru

Дата выдачи: «19» сентября 2012 года

ВЫПИСКА № 0248

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению
Ганныча Андрея Александровича

(заявитель)

о том, что Ганныч Андрей Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов НП СРО
«РАО ЮФО» «18» сентября 2012г. за регистрационным номером № **00328**

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников



ПОЛИС № 3691R/776/00097/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 3691R/776/00097/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ганныч Андрей Александрович

Адрес регистрации: РФ, Краснодарский край, ст. Васюринская, ул. Калинина, д.№ 157

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "07" марта 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "06" марта 2016 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Руководитель блока
Корпоративных продаж
Ф.И.О. Бахтоярова Н.Н.
На основании Доверенности № 9565/14
от 08.12.2014г



Страхователь: Ганныч А.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Краснодар, 02.03.2015 г.

Исполнитель: Кольчурина К.А.

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru





Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62; тел.: (495) 921-2000, факс: (495) 223-5202 ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФССН С №3487 77

ПОЛИС № 5 06 0243 14 00001 901551
страхования ответственности оценщиков

г. Краснодар

«14» октября 2014 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 10.10.2014г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 07.10.2013г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «А-КОСТА»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Общество с ограниченной ответственностью «А-КОСТА»
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	110 000 000 (Сто десять миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей по одному страховому случаю
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,025%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	27 500 (Двадцать семь тысяч пятьсот) рублей
ФРАНШИЗА:	Безусловная 0,05% от страховой суммы по каждому страховому случаю
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> одновременно в срок до 15.10.2014 г.; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «15» октября 2014 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «14» октября 2015 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 10.10.2014 г. 2. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков от 07.10.2013г.

СТРАХОВЩИК:

ООО «БИН Страхование»
филиал в г. Краснодаре



Ю.А. Ткаченко

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «А-КОСТА»



К.И. Овчинников

T 089199

