

ОТЧЕТ № 2255А/04-2016

об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса

Заказчик: Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич, 187000, РФ, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Радищева, д. 6, кв. 56.

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», 426057, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60

Дата оценки: 12 апреля 2016 года
Дата составления отчета: 24 июня 2016 года

город Ижевск, 2016 год



426057, УР, г. Ижевск, ул. К. Маркса, д. 177, оф. 60.
 тел./факс (8-3412) 512-000
 e-mail: garusdir@yandex.ru

Исх. № 2255А/04-2016 от 24.06.2016 года

187000, РФ, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Радищева, д.
 6, кв. 56

**Конкурсному управляющему имуществом ИП главы
 крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А.
 г-ну Желнину П.А.**

1. Сопроводительное письмо Уважаемый Петр Анатольевич!

По Вашему запросу и на основании договора оказания услуг по оценке № 2255А/04-2016 от 12 апреля 2016 года Оценщики Общества с ограниченной ответственностью «Гарус» произвели оценку имущественного комплекса с целью определения рыночной и ликвидационной стоимости¹.

Рыночная стоимость имущественного комплекса рассчитана по состоянию на 12 апреля 2016 года.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете.

В процессе проведения настоящей оценки нам были предоставлены данные об основных средствах собственника оцениваемого имущества. Мы полагаемся на эту информацию без её дополнительной проверки и подтверждения. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Оценка имущественного комплекса выполнена на основе анализа данных первичных бухгалтерских документов и бухгалтерской инвентаризации, а также нормативно - справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования данного сегмента рынка, основываясь на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на основе которых была получена определенная информация, произведены необходимые расчеты и сделаны соответствующие выводы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

По нашему мнению, рыночная стоимость имущественного комплекса, составляет, по состоянию на 12 апреля 2016 года, без учета НДС:

**122 802 926 (Сто двадцать два миллиона восемьсот две тысячи девятьсот двадцать шесть)
 рублей 43 копейки**

В том числе:

1	Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства	3081,3м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизи	54 006 700,00	рублей
2	Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства	7,5м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизи	58 100,00	рублей
3	Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства	256,9м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизи	1 721 900,00	рублей
4	Помещение	465,9м ²	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II	28 610 600,00	рублей
5	Земельный участок	18500м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, юго-западнее д. Еглизи	2 819 000,00	рублей
6	Земельный участок	955692м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», ул. «Новолисино»	25 172 900,00	рублей
7	Земельный участок	85340м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. 194 (Новолисино)	2 403 200,00	рублей
8	Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства	5,5м2	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поси-Новолисино»	91 300,00	рублей
9	Земельный участок	3066м2	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поси-Новолисино»	88 500,00	рублей
10	Бичевые моченные 3-х валовые	2 шт		74 153,00	рублей
11	Бокс огулушения КРС	1 шт		59 260,00	рублей
12	Ванна для обескровливания	1 шт		33 750,00	рублей
13	Ванна обескровливания КРС	1 шт		33 750,00	рублей
14	Возвратные пути для пустых крюков	1 шт		85 500,00	рублей
15	Воздушные пути возврата	1 шт		85 500,00	рублей
16	Высвобождение с элеватором	1 шт		70 650,00	рублей
17	Дезинфекционная машина для сапог	1 шт		217 558,00	рублей
18	Евро крюк	50 шт		7 958,00	рублей
19	Желоб для железнодорож	1 шт		9 133,00	рублей
20	Желоб для отходов	1 шт		9 133,00	рублей
21	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса огулушения	1 шт		22 500,00	рублей
22	Испаритель 1000*800*3900мм	1 шт		55 034,00	рублей
23	Испаритель 700*700*2200мм	4 шт		220 135,00	рублей
24	Испаритель 750*800*2120мм	2 шт		110 067,00	рублей
25	Испаритель 850*400*2120мм	1 шт		55 034,00	рублей
26	Кабина обработки голов КРС	1 шт		29 250,00	рублей
27	Комплектная линия по обвалке и жилровке свинных тули и говяжьих четвертей	1 шт		17 100,00	рублей
28	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	1 шт		90 000,00	рублей
29	Компрессорная станция	3 шт		270 000,00	рублей
30	Конденсаторы 810*700*2000мм	1 шт		55 034,00	рублей

¹ Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

Отчет № 2255А/04-2016 об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



31	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	2	шт	110 067,00	рублей
32	Крюки для КРС	10	шт	1 592,00	рублей
33	Машина для мойки	2	шт	74 153,00	рублей
34	Машина для мойки ящиков	1	шт	306 000,00	рублей
35	Машина для надавливания пельменей	1	шт	9 900,00	рублей
36	Мембранный насос	1	шт	29 218,00	рублей
37	Мойка фаршук	2	шт	60 514,00	рублей
38	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	1	шт	70 650,00	рублей
39	Огневая печь	1	шт	336 655,00	рублей
40	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	2	шт	141 300,00	рублей
41	Пневматическая подъемная площадка	4	шт	229 787,00	рублей
42	Погрузочный элеватор	1	шт	70 650,00	рублей
43	Подвесные пути (360м)	1	шт	2 430 000,00	рублей
44	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	1	шт	70 650,00	рублей
45	Прогонный бокс	1	шт	22 500,00	рублей
46	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	13	шт	11 244,00	рублей
47	Рабочая площадка	1	шт	270 000,00	рублей
48	Разделочный стол	1	шт	6 700,00	рублей
49	Ресивер	5	шт	242 250,00	рублей
50	Сжимающий бокс	1	шт	60 403,00	рублей
51	Скребашина	1	шт	157 838,00	рублей
52	Стерилизатор инструментов	5	шт	83 025,00	рублей
53	Стол для сброса свиней	1	шт	8 339,00	рублей
54	Стол обработки органов	1	шт	8 339,00	рублей
55	Стол для подачи желудков и кишок	1	шт	8 339,00	рублей
56	Сухая зона спуска КРС	1	шт	70 650,00	рублей
57	Тележка для транспортировки ящиков	4	шт	22 776,00	рублей
58	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	1	шт	70 650,00	рублей
59	Транспортер обескровливания	1	шт	70 650,00	рублей
60	Транспортер органов	1	шт	70 650,00	рублей
61	Транспортер подачи свиней	1	шт	70 650,00	рублей
62	Умывальник	3	шт	7 129,00	рублей
63	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	3	шт	51 914,00	рублей
64	Устройство для сбора пищевой крови	1	шт	33 750,00	рублей
65	Шкурорезный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	1	шт	11 025,00	рублей
66	Шкурорезочная машина	1	шт	11 025,00	рублей
67	Элеватор для подъема	2	шт	141 300,00	рублей
68	Элеватор для снятия КРС	1	шт	70 650,00	рублей
69	Элеватор пустых крюков	1	шт	70 650,00	рублей
70	Видеодомофон Vizi-M456C	1	шт	3 070,00	рублей
71	Ворота автоматические уличные	3	шт	70 290,00	рублей
72	Ворота распашные	1	шт	920,00	рублей
73	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	1	шт	175 500,00	рублей
74	ИП Ермолин В.Ю.	г.Тосно, пр.Ленина 27-74		118 563,32	рублей
75	ИП Демидов С.А.	г.Тосно, ул.Чехова, 7-13		52 175,75	рублей
76	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1		72 192,27	рублей
77	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1		40 791,95	рублей
78	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-		34 834,43	рублей
79	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-		3 626,47	рублей
80	ООО «Фирма Океан»	г.Тосно, ш.Московское, 36		54 642,24	рублей

Ликвидационная стоимость имущественного комплекса составляет по состоянию на 12 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС:

89 301 400 (Восемьдесят девять миллионов триста одна тысяча) рублей

В том числе:

Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства	3081,3м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизы	39 532 900,00	рублей
Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства	7,5м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизы	42 500,00	рублей
Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства	256,9м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизы	1 260 400,00	рублей
Помещение	465,9м ²	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II	20 943 000,00	рублей
Земельный участок	18500м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, юго-западнее д. Еглизы	2 063 500,00	рублей
Земельный участок	955692м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», ул. «Новолисино»	18 426 600,00	рублей
Земельный участок	85340м ²	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. 194 (Новолисино)	1 759 100,00	рублей
1	Бичевые мочные 3-х валовые	2 шт	54 280,00	рублей
2	Бокс оглушения КРС	1 шт	43 378,00	рублей
3	Ванна для обескровливания	1 шт	24 705,00	рублей
4	Ванна обескровливания КРС	1 шт	24 705,00	рублей
5	Возвратные пути для пустых крюков	1 шт	62 586,00	рублей
6	Воздушные пути возвращения	1 шт	62 586,00	рублей
7	Высвобождение с элеватором	1 шт	51 716,00	рублей
8	Дезинфекционная машина для сапог	1 шт	159 252,00	рублей
9	Евро крюк	50 шт	5 825,00	рублей
10	Желоб для желудков	1 шт	6 685,00	рублей
11	Желоб для отходов	1 шт	6 685,00	рублей
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	1 шт	16 470,00	рублей
13	Испаритель 1000*800*3900мм	1 шт	40 285,00	рублей
14	Испаритель 700*700*2200мм	4 шт	161 139,00	рублей
15	Испаритель 750*800*2120мм	2 шт	80 569,00	рублей
16	Испаритель 850*400*2120мм	1 шт	40 285,00	рублей
17	Кабина обработки голов КРС	1 шт	21 411,00	рублей
18	Комплектная линия по обвалке и жиловке свиных туш и говяжьих четвертей	1 шт	12 517,00	рублей
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	1 шт	65 880,00	рублей
20	Компрессорная станция	3 шт	197 640,00	рублей
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	1 шт	40 285,00	рублей
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	2 шт	80 569,00	рублей
23	Крюки для КРС	10 шт	1 165,00	рублей
24	Машина для мойки	2 шт	54 280,00	рублей
25	Машина для мойки ящиков	1 шт	223 992,00	рублей
26	Машина для надавливания пельте	1 шт	7 247,00	рублей
27	Мембранный насос	1 шт	21 388,00	рублей
28	Мойка фаршук	2 шт	44 296,00	рублей



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
тел./факс: (3412) 512-000
e-mail garusdir@yandex.ru



Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	1	шт	51 716,00	рублей
30	Огневая печь	1	шт	246 431,00	рублей
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	2	шт	103 432,00	рублей
32	Пневматическая подъемная площадка	4	шт	168 204,00	рублей
33	Погрузочный элеватор	1	шт	51 716,00	рублей
34	Подвесные пути (360м)	1	шт	1 778 760,00	рублей
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	1	шт	51 716,00	рублей
36	Прогонный бокс	1	шт	16 470,00	рублей
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	13	шт	8 231,00	рублей
38	Рабочая площадка	1	шт	197 640,00	рублей
39	Разделочный стол	1	шт	4 904,00	рублей
40	Ресивер	5	шт	177 327,00	рублей
41	Сжимающий бокс	1	шт	44 215,00	рублей
42	Скребашина	1	шт	115 537,00	рублей
43	Стерилизатор инструментов	5	шт	60 774,00	рублей
44	Стол для сброса свиней	1	шт	6 104,00	рублей
45	Стол обработки органов	1	шт	6 104,00	рублей
46	Стол для подачи желудков и кишок	1	шт	6 104,00	рублей
47	Сухая зона спуска КРС	1	шт	51 716,00	рублей
48	Тележка для транспортировки ящиков	4	шт	16 672,00	рублей
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	1	шт	51 716,00	рублей
50	Транспортер обескровливания	1	шт	51 716,00	рублей
51	Транспортер органов	1	шт	51 716,00	рублей
52	Транспортер подачи свиней	1	шт	51 716,00	рублей
53	Умывальник	3	шт	5 218,00	рублей
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	3	шт	38 001,00	рублей
55	Устройство для сбора пищевой крови	1	шт	24 705,00	рублей
56	Шкуроръемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	1	шт	8 070,00	рублей
57	Шкуроръемная машина	1	шт	8 070,00	рублей
58	Элеватор для подъема	2	шт	103 432,00	рублей
59	Элеватор для снятия КРС	1	шт	51 716,00	рублей
60	Элеватор пустых кроков	1	шт	51 716,00	рублей

Однако мы, как эксперты оценщики никогда не утверждаем, что оцениваемые объекты обязательно будут отчуждены по цене, равной их стоимости, рассчитанной в данном Отчете.

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года со всеми изменениями на дату составления отчета.

Итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с оцениваемым объектом, при условии, что с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев².

Отчет об определении рыночной стоимости объекта оценки составлялся Косолаповым Антоном Олеговичем, имеющим высшее образование, а также специальные познания в области оценки, стаж оценочной работы с 2007 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.

Генеральный директор ООО «Гарус» _____

/Данилов С.С.

² ФСО 1 п. 26 «IV. Требования к проведению оценки»



2. Содержание отчета № 2255А/04-2016.

1	Сопроводительное письмо	стр.	2
2	Содержание	стр.	5
3	Основные факты и выводы	стр.	6
4	Задание на оценку	стр.	11
5	Сведение о заказчике оценки и оценщике	стр.	12
6	Сделанные допущения и ограничивающие условия	стр.	13
7	Сертификат качества оценки	стр.	14
8	Используемая терминология и процесс оценки	стр.	14
9	Проведение оценки	стр.	17
10	Организация процесса оценки	стр.	17
11	Подходы к оценке	стр.	17
12	Краткий обзор экономической ситуации Ленинградской области	стр.	22
13	Анализ местоположения	стр.	25
14	Анализ рынка недвижимости	стр.	26
15	Дебиторская задолженность	стр.	38
16	Описание объекта оценки	стр.	43
17	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	стр.	50
18	Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом	стр.	56
19	Затратный подход определения рыночной стоимости оборудования	стр.	74
20	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	стр.	84
21	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества доходным подходом	стр.	87
22	Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности доходным подходом	стр.	94
23	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов	стр.	96
24	Расчет ликвидационной стоимости	стр.	99
25	Источники информации для расчетов	стр.	103
26	Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании	стр.	104
27	Приложения	стр.	105

3. Основные факты и выводы³.

3.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта недвижимости (согласно копий свидетельства о госрегистрации, кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Выписка из ЕГРП	№90-19242864 от 27.05.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	47-АБ 401328 от 17.06.2011г.
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0133001:142
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Инвентарный номер	205-А
Литер	А,А1,А2,А3,А4,А5,А6
Этажность	1 этажный
Год ввода в эксплуатацию	1999
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	3081,3
Общий объем строительный, м ³	13868,0
Наличие обременений	Ипотека, аренда

Наименование объекта недвижимости (согласно копий свидетельства о госрегистрации, кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Выписка из ЕГРП	№90-19243014 от 27.05.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АА №970414 от 20.04.2007г.
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0133001:168
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Инвентарный номер	205-Б
Литер	Б
Этажность	1 этажный
Год ввода в эксплуатацию	1999
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	256,9
Общий объем строительный, м ³	1366,0
Наличие обременений	Ипотека

Наименование объекта недвижимости (согласно копий свидетельства о госрегистрации, кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Выписка из ЕГРП	№90-19242905 от 27.05.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АА №970416 от 20.04.2007г.
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0133001:184
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Инвентарный номер	205-В
Литер	В
Этажность	1 этажный
Год ввода в эксплуатацию	2005
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	7,5
Общий объем строительный, м ³	26,0
Наличие обременений	Ипотека

Наименование объекта недвижимости (согласно копий кадастрового паспорта, свидетельства о госрегистрации права и выписки из ЕГРП)	Помещение
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Выписка из ЕГРП	№90-19243062 от 27.05.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АД 881483 от 03.06.2010г.
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0607001:4555

³ п. 8 ФСО № 3 «а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки»;

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Инвентарный номер	11968
Этаж/Этажность	1/5
Год ввода в эксплуатацию	1975
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	465,9
Наличие обременений	Ипотека

Описание земельного участка под зданиями	
Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, юго-западнее д. Еглизи
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:0011
Кадастровый паспорт	47/201/16-411182 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	47АВ 043669 от 13.09.2012г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Площадь земельного участка, м ²	18 500,00
Кадастровая стоимость ⁴ , руб.	126 725,00
Наличие обременений	Ипотека

Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. «Новолисино», 153,156,157,158,159
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:0032
Кадастровый паспорт	47/201/16-411242 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АГ 841935 от 11.01.2009г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования
Площадь земельного участка, м ²	955 692,00
Кадастровая стоимость ⁵ , руб.	6 546 490,20
Наличие обременений	Ипотека

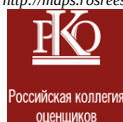
Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. 194 (Новолисино)
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:0006
Кадастровый паспорт	47/201/16-411195 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АГ 433965 от 31.07.2008г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования
Площадь земельного участка, м ²	85 340,00
Кадастровая стоимость ⁶ , руб.	584 579,00
Наличие обременений	Прочие ограничения (обременения)

Наименование объекта недвижимости (согласно копий кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства
Назначение	Сооружение коммунальной инфраструктуры
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поги-Новолисино»
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Выписка из ЕГРП	№90-19243164 от 27.05.2016г.
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0000000:26409
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Инвентарный номер	884

⁴ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

⁵ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

⁶ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
тел./факс: (3412) 512-000
e-mail: garusdir@yandex.ru



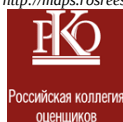
Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



Литер	А
Этажность	1
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	5,5
Общий объем, м ³	13,75
Наличие обременений	Не зарегистрировано
Описание земельного участка под сооружением	
Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поги-Новолисино»
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:27
Кадастровый паспорт	47/201/16-411208 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	47-АБ 434589 от 03.11.2011г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для размещения водозаборной скважины в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства
Площадь земельного участка, м ²	3066,0
Кадастровая стоимость ⁷ , руб.	15 713,94
Наличие обременений	Не зарегистрировано

Наименование объектов				Оборудование
Собственник объекта оценки				Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Вид права				Право собственности
Правоустанавливающие документы				Инвентаризационные описи
Балансовая стоимость, руб.	Бичевые моечные 3-х валовые	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Бокс оглушения КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Ванна для обескровливания	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Ванна обескровливания КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Возвратные пути для пустых крюков	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Воздушные пути возвращения	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Высвобождение с элеватором	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Дезинфекционная машина для сапог	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Евро крюк	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Желоб для желудков	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Желоб для отходов	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Испаритель 1000*800*3900мм	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Испаритель 700*700*2200мм	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Испаритель 750*800*2120мм	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Испаритель 850*400*2120мм	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Кабина обработки голов КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Комплектная линия по обвалке и жилровке свиных туш и говяжьих четвертей	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Компрессорная станция	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Конденсаторы 810*700*2000мм	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Крюки для КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Машина для мойки	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Машина для мойки ящиков	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Машина для надевания петель	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Мембранный насос	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Мойка фартуков	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Огневая печь	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Пневматическая подъемная площадка	Инв. №	Нет данных	Нет данных
	Погрузочный элеватор	Инв. №	Нет данных	Нет данных

⁷ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



Подвесные пути (360м)	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Прогонный бокс	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Рабочая площадка	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Разделочный стол	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Ресивер	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Сжимающий бокс	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Скребмашина	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Стерилизатор инструментов	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Стол для сброса свиней	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Стол обработки органов	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Стол для подачи желудков и кишок	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Сухая зона спуска КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Тележка для транспортировки ящиков	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Транспортер вертикальной конструкции 12м, с пневмонавешиванием	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Транспортер обескровливания	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Транспортер органов	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Транспортер подачи свиней	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Умывальник	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Устройство для сбора пищевой крови	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Шкуроемочная машина	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Элеватор для подъема	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Элеватор для снятия КРС	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Элеватор пустых крюков	Инв. №	Нет данных	Нет данных
Видеодомофон Vizit-M456C	Инв. №	нет данных	Нет данных
Ворота автоматические уличные	Инв. №	нет данных	Нет данных
Ворота распашные	Инв. №	нет данных	Нет данных
Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	Инв. №	нет данных	Нет данных

Показатель	Значение
Объекты оценки:	Дебиторская задолженность ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан», в сумме 3 972 238,68 рублей, принадлежащей ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин Сергей Александрович
Сведения о Собственнике:	Организационно-правовая форма: ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства
	Полное наименование: ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин Сергей Александрович
	Конкурсный управляющий: Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин С.А. Желнин Петр Анатольевич
	ИНН/КПП: 471601100310/-
	ОГРНИП: 304471636400036
Имущественные права:	Место нахождения: 187000, РФ, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Радищева, д. 6, кв. 56
	Дебиторская задолженность ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан», в сумме 3 972 238,68 рублей принадлежит ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин Сергей Александрович на праве собственности
Сведения о должнике:	ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан»,
Категория должника:	Юридические лица и индивидуальные предприниматели
Балансовая стоимость:	3 972 238,68
Существующие ограничения (обременения) права:	Отсутствуют
Сегмент рынка, в котором может позиционироваться объект оценки:	Рынок дебиторской задолженности

3.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Площадь	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость, руб.
Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства	3081,3м²	58 318 200,00	54 887 700,00	-	40 962 900,00
Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства	7,5м²	134 200,00	50 400,00	-	52 800,00
Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства	256,9м²	2 992 500,00	1 727 600,00	-	1 173 700,00



Оценочная компания
 Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
 426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
 тел./факс: (3412) 512-000
 e-mail garusdir@yandex.ru



Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



Помещение	465,9м ²	-	27 824 800,00	29 396 400,00	26 773 000,00
Земельный участок	18500м ²	-	-	2 819 000,00	550 600,00
Земельный участок	955692м ²	-	-	25 172 900,00	14 947 000,00
Земельный участок	85340м ²	-	-	2 403 200,00	1 352 600,00
Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства	5,5м ²	179 800,00	-	-	179 800,00
В том числе право собственности на земельный участок	3066м ²	-	-	88 500,00	88 500,00

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость руб.
Бичевые моечные 3-х валовые	74 153,00	-	-	74 153,00
Бокс оглушения КРС	59 260,00	-	-	59 260,00
Ванна для обескровливания	33 750,00	-	-	33 750,00
Ванна обескровливания КРС	33 750,00	-	-	33 750,00
Возвратные пути для пустых крюков	85 500,00	-	-	85 500,00
Воздушные пути возвращения	85 500,00	-	-	85 500,00
Высвобождение с элеватором	70 650,00	-	-	70 650,00
Дезинфекционная машина для сапог	217 558,00	-	-	217 558,00
Евро крюк	7 958,00	-	-	7 958,00
Желоб для желудков	9 133,00	-	-	9 133,00
Желоб для отходов	9 133,00	-	-	9 133,00
Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	22 500,00	-	-	22 500,00
Испаритель 1000*800*3900мм	55 034,00	-	-	55 034,00
Испаритель 700*700*2200мм	220 135,00	-	-	220 135,00
Испаритель 750*800*2120мм	110 067,00	-	-	110 067,00
Испаритель 850*400*2120мм	55 034,00	-	-	55 034,00
Кабина обработки голов КРС	29 250,00	-	-	29 250,00
Комплектная линия по обвалке и жилровке свинных туш и говяжьих четвертей	17 100,00	-	-	17 100,00
Компрессор сжатого воздуха с ресивером	90 000,00	-	-	90 000,00
Компрессорная станция	270 000,00	-	-	270 000,00
Конденсаторы 810*700*2000мм	55 034,00	-	-	55 034,00
Конденсаторы 1260*1000*4200мм	110 067,00	-	-	110 067,00
Крюки для КРС	1 592,00	-	-	1 592,00
Машина для мойки	74 153,00	-	-	74 153,00
Машина для мойки ящиков	306 000,00	-	-	306 000,00
Машина для надевания петель	9 900,00	-	-	9 900,00
Мембранный насос	29 218,00	-	-	29 218,00
Мойка фартуков	60 514,00	-	-	60 514,00
Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	70 650,00	-	-	70 650,00
Огневая печь	336 655,00	-	-	336 655,00
Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	141 300,00	-	-	141 300,00
Пневматическая подъемная площадка	229 787,00	-	-	229 787,00
Погрузочный элеватор	70 650,00	-	-	70 650,00
Подвесные пути (360м)	2 430 000,00	-	-	2 430 000,00
Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	70 650,00	-	-	70 650,00
Прогонный бокс	22 500,00	-	-	22 500,00
Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	11 244,00	-	-	11 244,00
Рабочая площадка	270 000,00	-	-	270 000,00
Разделочный стол	6 700,00	-	-	6 700,00
Ресивер	242 250,00	-	-	242 250,00
Сжимающий бокс	60 403,00	-	-	60 403,00
Скребмашина	157 838,00	-	-	157 838,00
Стерилизатор инструментов	83 025,00	-	-	83 025,00
Стол для сброса свиней	8 339,00	-	-	8 339,00
Стол обработки органов	8 339,00	-	-	8 339,00
Стол для подачи желудков и кишок	8 339,00	-	-	8 339,00
Сухая зона спуска КРС	70 650,00	-	-	70 650,00
Тележка для транспортировки ящиков	22 776,00	-	-	22 776,00
Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	70 650,00	-	-	70 650,00
Транспортер обескровливания	70 650,00	-	-	70 650,00
Транспортер органов	70 650,00	-	-	70 650,00
Транспортер подачи свиней	70 650,00	-	-	70 650,00
Умывальник	7 129,00	-	-	7 129,00

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость руб.
Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	51 914,00	-	-	51 914,00
Устройство для сбора пищевой крови	33 750,00	-	-	33 750,00
Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	11 025,00	-	-	11 025,00
Шкуроемочная машина	11 025,00	-	-	11 025,00
Элеватор для подъема	141 300,00	-	-	141 300,00
Элеватор для снятия КРС	70 650,00	-	-	70 650,00
Элеватор пустых крюков	70 650,00	-	-	70 650,00
Видеодомофон Vizit-M456C	3 070,00	-	-	3 070,00
Ворота автоматические уличные	70 290,00	-	-	70 290,00
Ворота распашные	920,00	-	-	920,00
Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	175 500,00	-	-	175 500,00

№ п/п	Информация о дебиторе	Адрес	Рыночная стоимость (руб.) объектов оценки, определенная следующими подходами			Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный	
1.	ИП Ермолин В.Ю.	г.Тосно, пр.Ленина 27-74	Не использовался	Не использовался	118 563,32	118 563,32
2.	ИП Демидов С.А.	г.Тосно, ул.Чехова, 7-13	Не использовался	Не использовался	52 175,75	52 175,75
3.	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	Не использовался	Не использовался	72 192,27	72 192,27
4.	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	Не использовался	Не использовался	40 791,95	40 791,95
5.	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-	Не использовался	Не использовался	34 834,43	34 834,43
6.	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-	Не использовался	Не использовался	3 626,47	3 626,47
7.	ООО «Фирма Океан»	г.Тосно, ш.Московское, 36	Не использовался	Не использовался	54 642,24	54 642,24

3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость имущественного комплекса составляет, по состоянию на 12 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС:

122 802 926 (Сто двадцать два миллиона восемьсот две тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей 43 копейки

Ликвидационная стоимость имущественного комплекса составляет, по состоянию на 12 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС:

89 301 400 (Восемьдесят девять миллионов триста одна тысяча четыреста) рублей

4.Задание на оценку⁸.

Введение в постановку задачи	Все разделы отчета подчинены конечной цели и даны в таком объеме, который, на взгляд оценщика, достаточен для обоснованного принятия решения поставленной задачи
Объект оценки ⁹	Имущество, принадлежащее конкурсному управляющему имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин С.А. Желнину Петру Анатольевичу
Имущественные права на объект оценки ¹⁰	Собственность
Собственник объекта оценки	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин С.А. Желнин Петр Анатольевич
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Заключается в определении рыночной стоимости имущества (объектов оценки) для цели конкурсного производства
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости ¹¹	Рыночная
Срок проведения оценки	С 12 апреля по 24 июня 2016 года
Назначение оценки	Реализация имущественных прав
Задача оценки	Консультация Заказчика относительно наиболее вероятной цены реализации
Дата оценки	12 апреля 2016 года
Дата осмотра	12 апреля 2016 года
Дата составления отчета	24 июня 2016 года
Сделанные допущения и ограничивающие условия	См. п. 6 настоящего Отчета
Основание для проведения оценки	Договор № 2255А/04-2016 от 12 апреля 2016 года
Ограничение пределов применения	Заключается в определении рыночной стоимости имущества (объекта оценки) в условиях продажи объекта оценки с открытых торгов в срок не более двух месяцев (со дня принятия решения о продаже объекта оценки), для целей конкурсного производства

⁸ п. 8 ФСО № 3 «б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки»;

⁹ п.8 ФСО № 3 «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки»;

¹⁰ п.3 ФСО № 1 «К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте»;

¹¹ п. 5 ФСО № 2 «При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки»;

Пояснения по дате оценки ¹²	Датой определения стоимости объекта оценки является 12 апреля 2016 года. Все расчеты выполнены на эту дату. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости
Дата составления и порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер № 2255А/04-2016. Датой составления является 24 июня 2016 года
Статус настоящего Отчета	Полный повествовательный отчет об оценке
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и федеральным стандартам оценки
Наименования использованных стандартов оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 г.Москва; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 г.Москва; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015г. №385
Наименования стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков	СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»;
Форма предоставления отчета	Письменная
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	Сторонние организации и специалисты не привлекались
Обоснование использования стандартов и правил при проведении оценки	Использованные стандарты СРО регламентированы ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»
Место проведения оценки	Удмуртская Республика, город Ижевск

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике¹³

Заказчик	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич, действующего на основании Решения АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-30240/2015 от 01.02.2016г.
Реквизиты Заказчика	ОГРНИП 304471636400036, ИНН 471601100310
Адрес местонахождения Заказчика	187000, РФ, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Радищева, д. 6, кв. 56
Исполнитель, его регистрационный номер в реестре СРО	Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», свидетельство НП «Российская коллегия оценщиков» от августа 2007 года, регистрационный номер 18928
Адрес местонахождения и почтовый адрес Исполнителя	426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24
Фактический адрес Исполнителя	426057, УР, г. Ижевск, ул. К. Маркса, д. 177, оф. 60
Реквизиты Исполнителя	Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано ИМНС РФ по Октябрьскому району г. Ижевска, 05.03.2003 г., ОГРН 1031800559086, ИНН/КПП 1831089338/183101001, р/с 40702810203200000284, в Нижегородском филиале ОАО Банка «ФК Открытие», г. Нижний Новгород, БИК 042282881, к/с 301018103000000000881
Полис страхования гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность «Исполнителя» при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/995692458 от 13.11.2015г., период страхования действителен с «14» ноября 2015 года по «13» ноября 2016 года, страховая

¹² п. 8 ФСО № 1 «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное»;

¹³ п. 8 ФСО № 3 «в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике»;

	сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей (копия прилагается)
Оценщик, его регистрационный номер в реестре СРО, страховой полис	Димитриев Анатолий Сергеевич, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 12.02.2008 г. включен в реестр оценщиков 20.12.2007 г. за регистрационным номером 01073, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1010085392 от 23.12.2015 года, период страхования действителен с «24» декабря 2015 г. по «23» декабря 2016 г., страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Диплом: серия ПП № 161561 от 05.07.2003 г. Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0040, г. Москва, 2009 год. Стаж работы 12 лет. Косолапов Антон Олегович, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 17.09.2008 г. включен в реестр оценщиков 05.09.2009 г. за регистрационным номером 01711, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/963198298 от 13.08.2015 года, период страхования действителен с «14» августа 2015 г. по «13» августа 2016 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г. Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год. Стаж работы 7 лет.
Трудовые договора с оценщиками	Димитриев Анатолий Сергеевич – трудовой договор № 2Р от 25.02.2008 года Косолапов Антон Олегович – трудовой договор № 14 от 02.04.2008 года

6.Сделанные допущения и ограничивающие условия.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

- 1.В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты.
- 2.Оценщик требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Оценщика. В свою очередь, Оценщик обязуется соблюдать условия конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки;
- 3.Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемые объекты, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- 4.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных земельных участков, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- 5.При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- 6.Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- 7.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 8.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 оцениваемых объектов.

6.2.Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Если иное не оговорено специально.

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие

правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан проводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью.

6.3. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта. Скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

6.4. Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах так и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины ликвидационной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

6.5. Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик принять условие конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Без письменного согласия ООО «Гарус» настоящее заключение и сопроводительный к нему отчет не должны распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей, иных, чем указано выше. ООО «Гарус» как автор настоящего отчета не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у оцениваемой Компании или третьих лиц вследствие нарушения данных условий.

7. Сертификат качества оценки.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имел ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. В процессе сбора и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

С учетом наилучшего использования имеющихся знаний и опыта удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

8. Используемая терминология и процесс оценки.

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в ФСО № 2¹⁴.

В п. 6 ФСО № 2 дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** - это «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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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 покупателей.

¹⁴ Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"

Полнота раскрываемой 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 стороны сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещения акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе ипотеки;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Балансовая стоимость – это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта.

Восстановительная стоимость – это стоимость воспроизводства или стоимость замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время.

Стоимость замещения – это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта-аналога.

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.

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

Цена	Является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца, цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Стоимость	Является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
Рыночная	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях

стоимость	конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ➤ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; ➤ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ➤ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ➤ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражается в денежной форме. (Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)
Ликвидационная стоимость	денежная стоимость в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.
Оценка, (appraisal)	Акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология)
Дата оценки (appraisal date)	Дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Предприятие (business enterprise)	«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива их рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.
Рыночный подход (market approach)	Организация, осуществляющая экономическую деятельность в сфере торговли, производства или услуг. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Затратный подход (asset based approach)	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия с аналогичными уже проданными капиталовложениями. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Доходный подход (income approach)	Общий способ определения стоимости активов предприятия и/или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Метод оценки	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология).
Срок экспозиции объекта оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Остаточная стоимость	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.
Балансовая стоимость	это полная стоимость замещения объекта оценки за минусом стоимости совокупного износа
Восстановительная стоимость	это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта (стоимость воспроизводства или стоимости замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик
Стоимость воспроизводства	это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время
Стоимость замещения	это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий
Дата оценки	дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта
Здания	вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов
Земельный участок	часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству
Износ основных фондов (средств)	частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешнее устаревание — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете
Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)	определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений

Основные средства	это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги
Отчет об оценке имущества	документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества
Процедура оценки имущества	совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки
Скидка на неликвидность	абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность
Улучшения	это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов
Экономический срок службы	период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать
Этика оценщика	совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества
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
Арендатор земельных участков	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды
Аренда (имущественный найм)	по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование
Арендная плата	плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором
Допущения	гипотетические мнения и /или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки
Задача проведения оценки	это сфера предполагаемого использования результата оценки
Заключение об оценке	документ об оценке стоимости, составленный лицензированным оценщиком на основании отчета об оценке, подготовленного надлежащим профессиональным оценщиком
Земельный участок как объект земельных отношений	часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
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
Накопленный износ	уменьшение стоимости имущества, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих условий.

9.Проведение оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание 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 отчета об оценке.

10.Организация процесса оценки.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемого собственника. Следующий этап оценки - определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку стоимости объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке. Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

11.Подходы к оценке.

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости¹⁵.

Затратный подход¹⁶ - 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.

¹⁵ Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

¹⁶ п. 23 ФСО № 1;

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка при условии предоставления полной и достоверной документации, которая позволит идентифицировать и охарактеризовать земельный участок для его оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка стоимости земельного участка.
- Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.
- Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.
- Оценка накопленного износа (физического, функционального и внешнего) элементов объекта оценки.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.

Сравнительный подход¹⁷ - 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 к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации. При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка продаж и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и цене предложения, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и условиям сделки. Корректировка цен продажи и цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

- Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

При применении сравнительного подхода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми Объектами по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту) в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Проведенный анализ рынка долговых обязательств показал, что долги дебиторов не котируются на рынке.

Деятельность и положение предприятий и физических лиц, чьи долги выставлены на продажу, отличны от деятельности и положения дебиторов (источник информации: <http://www.fpf.ru>, <http://www.rusdolg.ru>, <http://rrdo.ru>).

Предложения продажи права требования

Балансовая стоимость, руб.	Начальная цена продажи, руб.	Описание	Источник информации
6 225 000	Нет данных	Дебитор: НП «Союз предприятий биотехнологической отрасли», г.Москва	http://rrdo.ru/index.php?name=Whiteboard - Российский рынок долговых обязательств
382 920	382 920	Дебитор: ООО «СоюзСтройГрупп», Краснодарский край, г.Сочи	http://rrdo.ru/index.php?name=Whiteboard -

¹⁷ п. 22 ФСО № 1;

			Российский рынок долговых обязательств
371 413	371 413	Дебитор: ООО «Руникон», Оренбургская область, г. Оренбург (деятельность – транспортные услуги)	http://rtdo.ru/index.php?name=Whiteboard - Российский рынок долговых обязательств
13 970 341	13 970 341	Дебитор: Индивидуальный предприниматель, Рязанская область (деятельность – нет данных)	http://rtdo.ru/index.php?name=Whiteboard - Российский рынок долговых обязательств
10 671 698	Нет данных	Дебитор: ООО «Фэшин Тим», г. Санкт-Петербург (деятельность – Торговля и ритейловые сети)	http://rtdo.ru/index.php?name=Whiteboard - Российский рынок долговых обязательств
Нет данных	Нет данных	Долги физических лиц по кредитным договорам	http://www.rusdolg.ru/debt_news/#16_02_2012_1 - Группа Компаний «Русская Долговая Корпорация»

Доходный подход¹⁸ - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

Метод дисконтирования денежного потока наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи объекта в конце периода владения. Доходный метод включает в себя два основных приема:

- технику прямой капитализации;
- технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость объекта оценки рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии достаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применению данного приема способствует стабилизация экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина рванных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

Доходный подход – определение стоимости актива исходя из прогнозируемого потока доходов. Для использования данного метода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта.

В мировой практике рыночных отношений погашение долговых обязательств перед кредиторами является безусловным и требующим немедленного исполнения. В противном случае деловая репутация дебитора резко упадет и упущенная в результате этого выгода окажется намного больше любой величины непогашенных долгов. Именно это предполагает высокую ликвидность этого актива в бизнесе. Это нашло свое отражение в коэффициентах ликвидности, которые широко используются в финансовом анализе деятельности предприятия. В соответствии с ними получается, что чем выше величина дебиторской задолженности в балансе предприятия, тем выше ликвидность этих активов и, как следствие, выше платежеспособность такого предприятия. Однако, практика российских предприятий показывает, что в действительности может иметь место прямо противоположная тенденция. Именно это обстоятельство свидетельствует, что использование для анализа платежеспособности таких коэффициентов не всегда дает объективную оценку, поэтому конкретный метод оценки дебиторской задолженности наши специалисты определяют после ознакомления с исходными данными.

Доходный подход связан с дисконтированием размера дебиторской задолженности в зависимости от сроков ее погашения. Причем ставка дисконта выбирается с учетом условий, среди которых - норма дохода предприятия-кредитора, стоимость заемного капитала для кредитора, история взаимоотношений дебитора и кредитора, вероятность выплаты задолженности и многое другое. Предварительным этапом такой работы должен стать анализ финансовой состоятельности, как дебиторов, так и кредитора. Однако есть возможность производить дисконтирование дебиторской задолженности, риск определяется исходя из срока возникновения задолженности, величины просроченной задолженности, степени ликвидности.

¹⁸ п. 21 ФСО № 1;

Вывод: Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости объектов оценки определяется условиями использования подходов и полнотой информационной базы.

При выборе подходов и методов определения рыночной стоимости Оценщиком учитывались следующие параметры:

- наличие Ответчика;
- ведение исполнительного производства;
- наличие исполнительного листа, судебного приказа, искового заявления и мирового соглашения;
- наличие отмены Судебного приказа.

Вероятность погашения отсутствует по следующим объектам оценки, имеющим следующие характеристики:

- Ответчик умер/ликвидирован;
- Ответчик отсутствует;
- Не ведется исполнительное производство;
- Отмена судебного приказа;
- Отсутствуют документы, подтверждающие задолженность.

Дебиторская задолженность анализируется по срокам ее погашения, выявляется просроченная задолженность с последующим разделением ее на две части:

- безнадежную, которая исключается из расчетов по определению стоимости, например дебиторская задолженность, по которой истек трехлетний срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ);
- задолженность, которую предприятие еще надеется получить (она участвует в расчетах, оценивается дисконтированием будущих основных сумм и выплат процентов к их текущей стоимости).

При анализе дебиторской задолженности оценщик должен проверить, не являются ли сомнительными векселя, выпущенные другими предприятиями. При оценке выданных авансов и дебиторской задолженности прочих покупателей и заказчиков, величина которых незначительна, их рыночная стоимость обычно принимается равной номинальной сумме. Если платежи по погашению дебиторской задолженности ожидаются в течение трех месяцев от надежного дебитора, стоимость такой задолженности не дисконтируется, а принимается равной величине, указанной в балансе. Если принято решение дисконтировать часть дебиторской задолженности, то рыночная стоимость этой дебиторской задолженности определяется умножением величины балансовой стоимости задолженности на коэффициент дисконтирования в зависимости от срока неплатежа по обязательствам. Коэффициенты дисконтирования определяются для каждой из организации-дебитора с учетом срока неплатежа по денежным обязательствам. Дебиторская задолженность, которую можно продать на рынке долговых обязательств, оценивается по данным этого рынка.

Дебиторская задолженность позволяет дебитору получить бесплатный кредит, а кредитору не только обеспечить реализацию его продукции, но и в ряде случаев отсрочить выплату налоговых платежей, т.е. применить схему «взаимных долгов». Вместе с тем с развитием рыночных отношений дебиторская задолженность все в большей мере выступает как самостоятельный объект купли-продажи на открытом рынке. При оценке стоимости дебиторской задолженности важно проанализировать способы ее образования.

Дебиторская задолженность - комплексная статья, включающая расчеты:

- с покупателями и заказчиками;
- по векселям к получению;
- с дочерними и зависимыми обществами;
- с участниками (учредителями) по взносам в уставный капитал;
- по выданным авансам;
- с прочими дебиторами.

На возникновение и увеличение дебиторской задолженности влияют следующие факторы:

- 1) стремление к максимизации денежных потоков предприятия;
- 2) желание снизить издержки фирмы;
- 3) получение дебитором неявного бесплатного кредита.

Если дебиторская задолженность рассчитана на погашение в течении 12 месяцев, то она считается нормальной, в случае превышения указанного срока она является ненормальной, или просроченной. Объем дебиторской задолженности зависит от многих факторов: вида продукта, емкости рынка, степени его наполняемости данной продукцией, системы расчетов с покупателями и т.д.

В условиях нестабильной экономики России основной формой расчетов стала предоплата (частичная предоплата), влекущая за собой взаимные неплатежи, а также бартерный обмен и, как следствие, рост дебиторской задолженности. Задача же создания и поддержания оптимальной структуры собственных оборотных активов, эффективное управление оборотными активами и краткосрочными пассивами приобретает особое значение в рыночной экономике.

Дебиторская задолженность является как раз тем активом, который может стать объектом активной работы по улучшению структуры собственных оборотных средств. По этой причине целесообразно выделить дебиторскую задолженность предприятия как самостоятельный объект оценки.

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро. Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике российской оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки «дебиторки».

На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, среди которых есть разработки государственных структур, таких как Российский фонд федерального имущества; саморегулирующихся общественных организаций: Российского общества

оценщиков, Национальной коллегии оценщиков; есть и авторские методики; бартерная методика Круглова М.В., сценарная методика Юдинцева С.П., методика альтернативных сценариев Прудникова В.И., методика оценки рисков долговых обязательств, разработанная авторским коллективом специалистов Центра профессиональной оценки под руководством проф. Федотовой М.А., методика оценки ликвидационной стоимости дебиторской задолженности при реализации в рамках конкурсного производства, разработанная экспертами-оценщиками ООО «Центр экспертизы собственности». Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими экспертами-оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка дебиторской задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно.

11.1. Обзор использованных методов оценки.

- **Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При расчете имущества использовался Затратный подход.
- **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. У Оценщика имеются данные о сдаче в аренду подобного имущества в данном районе/регионе, поэтому Доходный подход применим.
- **Сравнительный подход** применяется, когда существует **достоверная и доступная** для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения, вклада.

На основе этих принципов оценки в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичной полезности. В данном случае, рынок продажи торговых помещений развит, оценщик счел нужным Сравнительный подход применять. Что касается зданий сельскохозяйственного производства, то рынок имущественных комплексов, к которому относятся оцениваемые здания, не развит, следовательно, данный подход не применялся. На момент оценки на рынке отсутствуют рыночные продажи оборудования в аналогичном состоянии и с аналогичными характеристиками, что не позволяет применить метод прямого сравнения продаж для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Что касается дебиторской задолженности, среди существующих предложений на продажу права требования аналоги для объектов оценки отсутствуют, в виду различий по сумме задолженности, характеристике должников, а также закрытости и недостаточности информации для использования данного подхода в рамках расчета.

11.2. Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости¹⁹.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения итоговой величины используется метод Наигли, а также метод средневзвешенного.

¹⁹ п. 24 ФСО № 1;

12. Краткий обзор экономической ситуации Ленинградской области²⁰



Ленинградская область — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района.

Территория — 83 908 км², что составляет 0.49 % площади России. По этому показателю область занимает 39-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км. На севере граничит — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью, на западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией.

Численность населения — 1 778 857 чел.

Образована в результате административно-территориальной реформы 1 августа 1927 года. Исторически ей предшествовала Ингерманландская (позже — Санкт-Петербургская, Петроградская, Ленинградская) губерния, образованная в 1708 году.

В городе Санкт-Петербурге находятся высшие органы государственной власти, при этом сам город не входит в состав области, являясь самостоятельным субъектом РФ. Ленинградская область — единственный субъект Федерации, органы власти которого полностью располагаются на территории другого субъекта.

Область целиком расположена на территории Восточно-Европейской (Русской) равнины. Низменности в основном расположены по берегам Финского залива и Ладожского озера, а также в долинах крупных рек.

На территории основными полезными ископаемыми являются гранит, облицовочный камень и песчано-гравийный материал. На большей части области присутствуют месторождения торфа, глины и песка.

Климат области атлантико-континентальный. Морские воздушные массы обуславливают сравнительно мягкую зиму с частыми оттепелями и умеренно-тёплое, иногда прохладное лето.

Территория области, за исключением небольшой крайне юго-восточной части, относится к бассейну Балтийского моря и имеет густую, хорошо развитую речную сеть. Общая протяжённость всех рек в Ленинградской области около 50 тыс. км. Также в области расположено 1800 озёр, в том числе Ладожское — крупнейшее в Европе. Значительная часть области заболочена.

Основным типом почв в области являются подзолистые, бедные перегноем и отличающиеся значительной кислотностью. Основными почвообразующими породами являются глины, суглинки, пески и торф. Сельскохозяйственное использование почв области требует их искусственного улучшения.

Территория области расположена в зоне тайги в её средней (на севере области) и южной подзонах (большая часть области), незначительная часть — в зоне смешанных лесов. Леса занимают 55,5 % территории области. Лесные ресурсы сильно истощены. Коренные сосновые и особенно еловые леса сохранились местами, главным образом на северо-западе и востоке области, но в основном они замещены малоценными и малопродуктивными производными мелколиственными лесами и мелколесьями.

В области обитают главным образом лесные животные, среди которых 68 видов млекопитающих. Основными из них являются белка, хорь, куница, крот, заяц-беляк, заяц-русак, ежи, различные грызуны (полевая и лесная мыши, крыса и другие). Реже встречаются волк, кабан, косуля, лисица, лось, медведь, рысь, ласка, выдра, олень пятнистый, нерпа, бобр, тюлень, норка, енотовидная собака.

В области обитает около 300 видов птиц, основными являются глухарь, куропатка белая, куропатка серая, рябчик, тетерев, утка местная, утка пролётная, гусь, кулик. Некоторые лесные птицы (дятел, дрозд, синица, кукушка, скворец) приносят пользу, истребляя вредных насекомых. Зимуют в области лишь ворон, воробей, синица, снегирь, дятел; большинство же покидает области, начиная с конца августа.

В водах области водится около 80 видов рыб. Из морских рыб чаще встречаются салака, балтийская (ревельская) килька, треска, морская щука. Из проходных рыб встречаются корюшка, лосось, кумжа, угорь. Среди пресноводных рыб наибольшее значение имеет сиг, также встречаются окунь, судак, лещ, плотва, снеток. В Красную книгу занесены: балтийская кольчатая нерпа, нерпа ладожская, серый тюлень, беркут, змееяд, сапсан, скопа, орлан-белохвост.

В годы Великой Отечественной войны большая часть территории области была оккупирована и значительно пострадала. В январе 1945 года население области насчитывало 483 тыс. человек, хотя до войны на этой территории проживали 1258 тыс. человек. Во время блокады Ленинграда через территорию области проходила «Дорога Жизни» — единственная магистраль, связывавшая осаждённый город со страной. Большой вклад в победу над врагом внесло партизанское движение: к началу 1944 года на территории области действовали 13 партизанских бригад, в которых состояли 35 тыс. бойцов.

На территории области развернулось самое длительное и наиболее кровопролитное в истории Второй мировой войны сражение, связанное с блокадой Ленинграда и его деблокадой. По согласованию с администрацией Ленинградской области и Народным союзом Германии было решено в деревнях Лезье-Сологубовка (район Синявинских высот) превратить кладбище немецких солдат в самое большое в мире военное кладбище. Сейчас на

²⁰ <http://lenobl.ru/about/programms>

нём захоронено около 22 000 человек. К сроку окончания поисковых работ здесь найдут своё успокоение останки около 80 000 человек. Здесь же установлен и памятник советским солдатам.

В области сохраняется и память о финских солдатах, жителях отошедших по договору с Финляндией к России поселений.

В послевоенный период хозяйство области было восстановлено, появились новые города и посёлки. В 1949 году статус города был присвоен Сланцам, в 1950 — Бокситогорску, в 1953 — Кировску, в 1954 — Пикалёво и Ивангороду, в 1956 — Подпорожью, в 1963 — Тосно и Всеволожску. В 1973 году введена в эксплуатацию Ленинградская атомная электростанция в Сосновом Бору, который в этом же году получил статус города.

Основой экономического потенциала Ленинградской области является промышленное производство. Промышленность региона имеет глубоко диверсифицированную структуру.

Добыча полезных ископаемых занимает 1,6 % в структуре отгруженной продукции промышленного комплекса области. В структуре отгруженной продукции промышленных предприятий Ленинградской области обрабатывающие производства составляют 84 %.

В состав агропромышленного комплекса Ленинградской области входит 526 крупных и средних предприятий различных форм собственности, из них 232 сельскохозяйственных предприятия, 17 комбикормовых заводов, 130 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 147 предприятий рыболовства и рыбного хозяйства. Крупнейшими предприятиями региона являются: ООО «Галактика», ОАО «Комбинат „Волховхлеб“», ООО «Мясокомбинат „Нейма“», ОАО «Гатчинский хлебокомбинат», ОАО «Волховский комбикормовый завод», ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод», рыболовецкий колхоз «НЕВО», ЗАО «Кондитерское объединение „Любимый Край“», ООО «Невские пороги», ООО «Крафт Фудс Рус», ЗАО «Птицефабрика Синявинская имени 60-летия Союза ССР», ОАО «Птицефабрика Северная», ЗАО «Птицефабрика Роскар». В Волхове расположен завод компании «Талосто», в Ломоносовском районе — табачная фабрика «Филип Моррис Ижора».

Предприятия транспортного комплекса расположены в различных городах области. В Выборге находится одно из крупнейших судостроительных предприятий Северо-Запада России — ОАО «Выборгский судостроительный завод», во Всеволожске — сборочный автозавод «Ford Sollers», ООО «Гестамп Северсталь Всеволожск», в Тихвине располагается крупный вагоностроительный завод России — ЗАО «Тихвинский вагоностроительный завод», в Тосно — один из крупнейших производителей дорожной и коммунальной техники Северо-Запада — ЗАО «Тосненский механический завод».

Центром производства кокса и нефтепродуктов на территории Ленинградской области является город Кириши, где расположен ведущий нефтеперерабатывающий завод области — ООО «ПО „Киришинефтеоргсинтез“». Предприятие, по объёму переработки нефти, входит в пятёрку крупнейших заводов страны. ООО «ПО „Киришинефтеоргсинтез“» производит все виды топлива, а также продукцию, пользующуюся большим спросом в нефтехимической и лакокрасочной промышленности, на предприятиях бытовой химии и в строительной индустрии. Основными видами выпускаемой продукции являются: бензины, дизельное топливо, керосины, кислород, мазуты, растворители.

В Ленинградской области развит комплекс химической промышленности, представленный следующими основными предприятиями: ООО «ПГ „Фосфорит“» (производство минеральных удобрений, кормовых добавок), ОАО «Волховский химический завод» (производство товаров бытовой химии), ОАО «Химик» (производство растворителей), ООО «Интерфилл» (производство мыла; моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств), завод по производству белковой оболочки для колбас и сосисок «Белкозин»[50] в Луге.

Ведущими предприятиями — производителями резиновых и пластмассовых изделий являются ООО «Нокиан Тайерс» (завод по производству шин для легковых автомобилей), ООО «Пеноплэкс Кириши» (производство теплоизоляционных плит из экструзионного полистирола), ООО «НТЛ Упаковка» (полиэтиленовые пакеты, пленка, флексографическая печать).

Металлургическими предприятиями региона, а также предприятиями-производителями металлических конструкций (ОАО «РУСАЛ Бокситогорск», ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево», ООО «Тихвинский ферросплавный завод», ООО «Тихвинский машиностроительный завод», ООО «ПО Онима-Сталь») производятся глинозём, первичный алюминий, запасные части к тракторам, изделия из металла для дорожно-строительной техники и многое другое.

Наиболее крупными предприятиями машиностроения являются ЗАО «Приборостроитель» (средства защиты информации), ООО «Катерпиллар Тосно» (землеройно-транспортная техника, строительное оборудование, дизельные двигатели, энергетические установки), ОАО «ПЕЛЛА-МАШ» (стеклопластиковые лодки и катера), ООО «Хелкама Форсте Виипури» (холодильные витрины). Машиностроительные предприятия находятся в различных городах области.

Доля производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования в общем объёме отгруженной продукции региона составляет 1,2 %. Основными предприятиями региона — ОАО «Невский завод „Электрошит“», ООО «НПФ „Свит“», Северо-Западный производственный комплекс — филиал ОАО «Объединённые электротехнические заводы» (СЗПК — филиал ОАО «ЭЛТЕЗА») производятся следующие виды продукции: технические средства для систем железнодорожной автоматики и телемеханики, электрические распределители и регулирующая аппаратура, электродвигатели, генераторы, трансформаторы, радио- и телевизионная передающая аппаратура и иная продукция.

Текстильное, швейное производство, производство изделий из кожи представлено следующими предприятиями — производителями: ОАО «Узор», ЗАО «Волховчанка», ООО «Комацо» (ткани, трикотажные и швейные изделия), ОАО «Сланцевский завод «Полимер» (производство резиновой обуви) и ЗАО «Новоладовская кожгалантерейная фабрика» (кожгалантерейные изделия).

Электроэнергетика представлена всеми основными её типами: ядерной энергетикой, тепловой электроэнергетикой и гидроэнергетикой. Доля энергетики в общем объёме продукции региона составляет 14,3 %. Крупнейшие предприятия: филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция» в Сосновом Бору, филиал ОАО «Оптовая генерирующая компания № 2» «Киришская ГРЭС», филиал «Невский» ОАО

«Территориальная генерирующая компания № 1», ОАО «Ленэнерго», ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания», ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», ОАО «Гатчинагаз». В Киришах и Кировске — крупные теплоэлектростанции. На реках Вуокса, Свирь, Волхов построены небольшие гидроэлектростанции.

Лесной комплекс сохраняет важное место в экономике Ленинградской области. Лесная и деревообрабатывающая промышленность развита во многих районах Ленинградской области. Крупные леспромпхозы расположены в основном на востоке области. В Гатчине, Приозерске и Волхове расположены ведущие мебельные фабрики региона. В Бокситогорском районе находится крупнейшее лесоперерабатывающее предприятие в России — ООО «ММ-Ефимовский»[52]. Крупнейшими предприятиями — производителями целлюлозы, бумаги и картона являются ОАО «Санкт-Петербургский картонно-полиграфический комбинат», ЗАО «Интернешнл Пейпер», ОАО «MediaWiki:Badtitletext», ОАО «Сясьский целлюлозно-бумажный комбинат».

В строительном комплексе Ленинградской области крупнейшими компаниями-производителями строительных материалов являются: ОАО «Сланцевский цементный завод „ЦЕСЛА“», ООО «Цемент», ЗАО «Пикалевский цемент», ОАО «Победа ЛСР. Кирпичный завод», ЗАО «Павловский завод», ЗАО «Завод стройматериалов „Эталон“», ОАО «Толмачевский завод ЖБИМК», ЗАО «Петрокерамика», ООО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад», ОАО «Лужский абразивный завод», ЗАО «ДСК-Войковицы», ОАО «ЛСР Железобетон-Северо-Запад», ООО «211 КЖБИ», стекольные заводы в Лужском районе и многие другие. Развитию производства строительных материалов на территории Ленинградской области способствуют богатая минерально-сырьевая база со значительным объемом разведанных запасов различных полезных ископаемых, являющихся сырьем для производства стройматериалов; развитая транспортная инфраструктура, обеспечивающая логистику для строительного рынка не только Ленинградской области, но и других регионов.

На территории Ленинградской области осуществляют деятельность 13 предприятий оборонно-промышленного комплекса: ФГУП «Завод имени Морозова», ФГУП «НИТИ им. А. П. Александрова», ФГУП «Научно-исследовательский институт „Поиск“», ОАО «НИИ оптико-электронного приборостроения», ОАО «Завод „Буревестник“», ОАО «Завод „Кризо“», ОАО «Завод „Ладога“», ОАО «15 арсенал Военно-Морского Флота», ОАО «218 авиационный ремонтный завод» и другие.

На территории области во Всеволожском районе находится крупнейший на Северо-Западе России логистический комплекс класса А «Уткина заводь»

Сельское хозяйство области имеет ярко выраженную пригородную специализацию, ведущие отрасли — молочно-мясное животноводство, картофелеводство и овощеводство. При этом продукция животноводства заметно преобладает над растениеводством.

Значительную часть урожая картофеля и овощей дают личные подсобные хозяйства населения. Главные овощные культуры — капуста, морковь, огурцы, лук, свёкла. Также в области выращивают зерновые культуры: ячмень, рожь, овёс, в основном на корм скоту и птицам.

Кроме того, в области развивается звероводство: разводят норку, ондатру, голубого и чёрно-серебристого песца и других животных.

Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. Протяжённость железных дорог более 3 тыс. км, большая часть из них электрифицирована. Протяжённость автодорожной сети области — 22 515 км. Большое значение для внешних связей имеет водный транспорт. Активно развиваются морские порты: Усть-Луга, Приморск, Выборг, Высоцк. Авиаперевозки осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на территории Санкт-Петербурга.

Часть территории Ленинградской области является пограничной зоной. На Карельском перешейке, вдоль границы с Финляндией, эта зона в основном существует с советского времени. На южном берегу Финского залива режим пограничной зоны частично существовал в советское время (Сосновый Бор и примыкающие к нему территории), частично установлен в 90-е гг. вдоль границы с Эстонией. Кроме этого, к пограничной зоне отнесены острова в Финском заливе западнее о-ва Котлин. Права на въезд в пограничную зону даёт специально для этого полученный пропуск, виза другого государства (там, где есть пограничные КПП), и множество других документов (паспорт с регистрацией по месту жительства в погранзоне, командировочное удостоверение, туристская или санаторная путёвка, свидетельство о владении землёй или недвижимостью, и так далее).

Для жителей Санкт-Петербурга область имеет чрезвычайно большое значение в деле реализации отдыха его жителей, а также приложения своих сил в свободное от основной работы время на дачных и садовых участках.

13. Общая информация об г. Тосно²¹



Тосно — город (с 1963 года) в России, административный центр Тосненского района Ленинградской области и Тосненского городского поселения.

Город расположен в северной части района. Ранее через Тосно проходила автодорога федерального значения «Москва-Санкт-Петербург». Открылась 22-километровая объездная дорога.

Через город протекает река Тосна.

Численность населения составляет 38289 чел.

В городе существуют исторические районы: «Балашовка» — частный сектор к северо-востоку от железной дороги Санкт-Петербург — Москва. Назван в честь землевладельца А. Д. Балашова, построившего в XIX веке дорогу к своему имению Шапки и мост через Тосну; «Резань» — частный сектор к юго-востоку от р. Тосны; Тосно 2 — микрорайон к северо-западу от железной дороги на Новолисино.

Районная общественно-политическая газета «Тосненский вестник» выходит по средам и субботам. Распространяется как через розницу, так и по подписке. Районная общественно-политическая газета «Тосненские ведомости» выходит еженедельно, по пятницам. Распространяется как через розницу, так и по подписке.

В городе действуют три предприятия со 100 % иностранным капиталом: Завод «Тосно-Эра» (Henkel); Завод Caterpillar; Завод сантехники испанской компании Rosa Group.

Также работают следующие промышленные предприятия: Завод полимерных изделий компании «Леноблгаз»; Завод «Тепловое оборудование»; Вагонное депо «Тосно»; Завод «Стройдеталь» и др.

Тосно крупный железнодорожный узел, в объезд города также проходит автомобильная магистраль Санкт-Петербург — Москва.

В Тосно находится несколько памятников («неизвестному солдату», «жертвам радиационных катастроф», «участникам боевых действий в Афганистане, Чечне и других военных конфликтах», Мусе Джалилю) и мемориальных досок (каменная летопись).

²¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D1%81%D0%BD%D0%BE>

14. Недвижимость Ленинградской области

Аналитики говорят о том, что рынок недвижимости в Ленинградской области будет переживать этап перестройки. И касается это не только участков.

В прошлом году прослеживалась тенденция возрастания предложений. В этом году эксперты говорят о том, что предложений будет меньше. Однако специалисты успокаивают – в этом нет ничего плохого или тревожного. Это всего лишь перезагрузка, она естественно в условиях сегодняшней ситуации в экономике страны.

Жилая недвижимость²²

Цены на загородную недвижимость в Ленинградской области падают. В Ленинградской области более 470 поселков. Из всего количества жилых комплексов только в трети можно наблюдать покупательскую активность. Причины интереса покупателей к объектам в этих населенных пунктах очевидны - риэлторы снизили цены на объекты.

Решение снизить цены было обусловлено вялым спросом. В десятках населенных пунктов Ленобласти спроса нет совсем, покупатели не интересуются недвижимостью. Только в 172 комплексах отмечается рост сделок. Риэлторы приняли своевременное решение, ведь именно сейчас люди готовы вкладывать в объекты недвижимости. Но они готовы покупать по наиболее демократичной цене.

Падение цен в среднем составило 10-15%. В элитном сегменте цена на некоторые объекты упала на 1%. Риэлторы, которые распоряжаются элитной недвижимостью, не торопятся сильно занижать цены - их клиентов волнует совсем не стоимость понравившегося дома.

Сегодня покупатели могут делать свой выбор в пользу привлекательной недвижимости, но такие объекты стоят дороже, а скидка при их продаже минимальна. Главным фактором покупки объекта все еще является цена. Люди хотят покупать объекты со скидкой. Застройщики, которые стремятся быстрее распродать жилье, готовы предложить им новую программу сотрудничества. Жилье может быть предоставлено в кредит при необходимости. Застройщики только выигрывают от таких распродаж.

Ленинградская область растет, с каждым годом тут все больше жителей, но многие предпочитают арендовать недвижимость. Возможно, когда цена покупки станет более выгодной, чем стоимость аренды, люди задумаются о приобретении собственных объектов недвижимости. Именно к этому стремятся застройщики.

Строительство коттеджных поселков остаётся наиболее популярным и экономически выгодным и надёжным вложением частного капитала в земельную недвижимость. Снижение цен затрагивает концептуально слабые проекты, а также посёлки, стоимость землевладений в которых была завышена. Оживление на рынке коттеджных поселков ожидается в конце весны - началу лета. К этому времени, по всей видимости, выработаются адекватные ценовые предложения: в долларовом выражении цены будут падать, а в рублёвом - расти.

На сегодняшний день в проектом состоянии находится более 50 посёлков, в продаже - более 110. Главное направление строительства - Карельский перешеек - место элитного загородного отдыха. Самые популярные районы - Выборгский, Всеволожский, Приозерский. Предложений в них заметно больше, чем в других районах Ленинградской области.

Территории Всеволожского района планируются к застройке коттеджными посёлками, предназначенными для постоянного проживания (таун-хаузы).

Территории Приозерского района востребованы для сезонного проживания. Отсутствие хорошей транспортной инфраструктуры не позволяет обеспечить появление здесь проектов премиум- и элитклассов.

Территории Выборгского района, скорее всего, будет сильно дифференцирован по структуре предложения. Здесь предложены к реализации проекты премиум -, бизнес -, эконом- класса.

Новые районы коттеджной застройки:

Тосненский (3 крупных проекта: "Павловград" на 250 домовладений, "Царицына Гора" - на 150 домовладений, "Береста" - на 90 домовладений),

Гатчинский (6 посёлков на 25-70 домовладений).

Прогнозируется рост спроса в южных районах Ленобласти, вблизи КАД.

Активно развивается малоэтажное и коттеджное строительство в городах-спутниках Санкт-Петербурга - Сестрорецке и Зеленогорске - уникальных по экологии, с видовыми характеристиками на месте, вблизи которого находятся Финский залив и озеро Разлив.

Перспективен и город Приморск в связи со строительством здесь порта.

Остаётся высоким спрос на земельные участки в посёлке Рощино. Связано это, в первую очередь, с исключительной красотой места. Посёлок расположен недалеко от Санкт-Петербурга, здесь много озёр и хороший микроклимат.

Лидирующее положение на рынке частных домовладений (коттеджи и земельные участки под возведение коттеджей) занимают Выборгский и Всеволожский районы.

В Ломоносовском и Пушкинском районах проектируются комплексы таун-хаузов.

Предложениями коттеджей выделяется Тосненский район, предложениями участков - Всеволожский.

Можно продолжать описывать ситуацию по перспективным направлениям использования земельных объектов, таких как, логистические центры (Девяткино, Кудрово, Янино), строительство кольцевых автомагистралей (например, вторая очередь кольцевой автодороги от автодороги "Нарва" до посёлка Бронка), не только оживляющих рынок земельных объектов, но прежде всего, стимулирующих развитие территорий. Можно ещё и ещё раз повторить, что земельные участки - это дальнейшая организация отдыха и проживания людей, строительство домов или коттеджей, то есть - решение их жилищных вопросов.

Ясно одно, кризис не уничтожит потребность в земельных объектах. Кризис только выявляет "самое слабое звено" в экономической политике государства. А владение землёй, её приобретение было и останется самым лучшим активом в очень долгосрочной перспективе всегда и в текущий период.

²² <http://www.lugadomik.ru/?p=news&id=163>;

Земельные участки²³

Сегодняшнее положение на рынке земельной недвижимости Ленинградской области можно охарактеризовать как ситуацию отложенного спроса. Рынок занял выжидательную позицию, продажи земли приостановились, покупатели и продавцы просто не знают, что делать: ожидать падения цен или, наоборот, роста, опасаются скачков курсов доллара и евро, ждут серьезных шагов правительства по стабилизации рубля. Кризисы в стране превращаются в норму жизни, очередные новогодние сюрпризы.

У застройщиков земельных объектов - проблемы с кредитами. Многим компаниям просто не хватает денежных средств для завершения начатых проектов, и они продают ранее приобретенные земельные участки для своих проектов по цене, ниже "общепринятой" до кризиса, иногда явно завышенной. Именно эти участники земельного рынка испытывают в настоящее время нокауты от кризиса.

Другая группа участников земельного рынка, "пострадавшая" от банковско-кредитного паралича, - производители сельскохозяйственной продукции. Большинство из них не имеют необходимых денежных средств на развитие бизнеса и напрямую зависят от банковских кредитов. В зимний и ранний весенний период фермерские и крестьянские хозяйства получают в банке целевой заем на закупку удобрений, семян, техники, горюче-смазочных веществ, найм сезонной рабочей силы. В конце осени, после сбора и реализации урожая, кредит погашается. Традиционное время взятия кредитов совпало с развитием кризиса. Большинству производителей сельхозпродукции или вовсе не удастся решить вопросы кредитования, или, как водится, кредит будет предложен на условиях, не обеспечивающих рентабельность производства. Поэтому собственники таких сельскохозяйственных земель задумываются над вопросом или частичной их продажи для высвобождения средств на поддержание своих хозяйств, или полной продажи всей имеющейся земли. При этом высвобождаются очень интересные, в плане их дальнейшей перспективы, земли: находящиеся вблизи крупных городов и промышленных зон, вдоль автомобильных дорог и железнодорожных путей.

Интересно, что такие земли рассматриваются как наиболее привлекательные для потенциального инвестора, в том числе и зарубежного. Рыночная стоимость сельскохозяйственных земель значительно ниже земель любой другой категории. Несмотря на то, земли сельскохозяйственного назначения - единственный вид земель, которые не могут быть приобретены иностранными компаниями или гражданами, разработан механизм взаимодействия с иностранными партнерами, при котором сельскохозяйственный участок приобретается российской компанией с использованием средств иностранного инвестора, после чего переводится в другую, нужную инвестору категорию, а затем, на основании ранее заключенного договора, производится переуступка права собственности. Российские сельхозпроизводители вынуждены "сворачивают" бизнес. Ведь сельхозпродукцию можно привезти, как всегда, из-за рубежа.

Наиболее стабильным в текущий период остаётся рынок продаж небольших земельных участков. Снижение цен за последние 3-4 месяца идёт менее интенсивно, чем падение цен на коттеджи, составив в среднем 2-3%. Это самый независимый от банков сектор загородной недвижимости, весеннее оживление в котором не остановить никакими кризисами. Максимальный спрос фиксируется на участки стоимостью от 500 тысяч рублей до 1,5 млн. руб. с площадями 10-20 соток. Самыми популярными районами остаются Всеволожский, Выборгский и Приозерский. Проявляется повышение интереса к другим районам - Гатчинскому, Тосненскому и Кингисеппскому.

Земельный рынок, отличающийся инертностью (в сравнении, например, с самым динамичным сегментом рынка недвижимости - квартирным), является наименее уязвимым по отношению к кризисным влияниям. В частности потому, что был обделён кредитными программами. Банки практически не предоставляли кредиты на приобретение загородной недвижимости, ипотека появилась только в 2008 году и исчезла к концу года. Получателями ипотечных кредитов были приобретатели земельных участков с элитными домами. Именно их банки рассматривали как надёжных заёмщиков. Но это - не самый широкий сегмент рынка земельной недвижимости.

В итоге: низкая доля ипотеки, невысокая степень зависимости от кредитования определили устойчивость рынка земельной недвижимости с точки зрения экономики. Кризис, конечно, кризисом, и вполне возможно незначительное временное падение цен на землю - но только на время, пока у собственников земельных участков не сформируются адекватные ценовые предложения.

Проще рассмотреть тенденции в земельном рынке, представив его по некоторым группам ряда объектов с привязкой к районам Ленинградской области.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

- 1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

В 30-километровом радиусе в основном ведётся малоэтажное строительство (коттеджные посёлки постоянного и сезонного проживания).

Коммерческая недвижимость²⁴

Максимальный объем предложения сосредоточен во Всеволожском и Гатчинском районах. Причины следующие, прежде всего, это близость к административной черте Санкт-Петербурга, наличие автомагистралей федерального значения и крупных административных центров.

²³ <http://www.rview.ru/leningradskaya.html>;

²⁴ <http://www.nashgorodspb.ru/node/1336>

В общем объеме предложения наиболее широко представлены объекты универсального назначения, а также предназначенные для размещения предприятий торговли и сферы услуг – на них приходится 47% выставленных на продажу и предлагаемых к аренде объектов Ленинградской области.

Объекты промышленно-складского назначения составляют около 29% от общего числа, офисного назначения – 12%. На объекты иного функционального назначения (в числе которых гостиничный бизнес, автобизнес и проч.) приходится 12% предложений.

Наиболее высокую стоимость имеют объекты Ленинградской области, продаваемые как действующие торговые предприятия: при условии расположения вблизи крупных автомагистралей подобные торговые объекты имеют высокую стоимость вне зависимости от района расположения.

Торговая недвижимость

Наиболее высокую стоимость имеют торговые помещения, расположенные в административных центрах Всеволожского (65000р/кв.м.), Гатчинского (55000р/кв.м.), Выборгского (52000р/кв.м.), Ломоносовского (51000р/кв.м.) и Приозерского (50000р/кв.м.) районов.

Наиболее высокие арендные ставки на встроенные торговые помещения запрашивают во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском и Выборгском районах (в среднем – 1 200- 1 400 руб./кв. м/мес.).

В удаленных районах Ленинградской области встречаются единичные объекты с высокой арендной ставкой – как правило, это помещения, расположенные в центральной части крупных населенных пунктов, действующие торговые предприятия (кафе, ресторан). Самые низкие ставки аренды наблюдаются в Сланцевском районе (650р/кв.м.), Киришском (700р/кв.м.), Тосненском (800р/кв.м.) и Лужском (900р/кв.м.).

Торговое здание, магазин	https://www.avito.ru/luga/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_530_m_738312762	9 300 000	530,0м²	17547,17	рублей
Торговое здание	https://www.avito.ru/kirishi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_532_m_76007819	15 000 000	532,0м²	28195,49	рублей
Торговое помещение, кафе	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_314.7_m_736245856	6 990 000	314,7м²	22211,63	рублей
Торговое здание, свободного назначения	https://www.avito.ru/romanovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_468_m_622764277	16 000 000	468,0м²	34188,03	рублей
Торговое здание	https://www.avito.ru/luga/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_760_m_628058138	29 950 000	760,0м²	39407,89	рублей
Торговое здание	https://www.avito.ru/elizavetino/kommercheskaya_nedvizhimost/kirpichnoe_zdanie_578_m_na_uchastke_3646_m_606123857	8 900 000	578,0м²	15397,92	рублей
Торговое здание	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_naprotiv_zhd_stantsii_tosno_638943602	3 900 000	282,01м²	13829,79	рублей
Нежилое помещение	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_381_m_779897459	14 250 000	381,0м²	37 401,57	рублей
Нежилое помещение	https://www.avito.ru/leninskaya_oblast_nikolskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/419.85m_tseny_pri_100_oplate_iv-2015g_bo_rass_716708383	23 931 450	419,9м²	56 993,21	рублей
Торговое здание	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_500_m_364866772	20 000 000	500,0м²	40 000,00	рублей
Торговое здание	https://www.avito.ru/staraya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_411_m_680830969	18 495 000	411,0м²	45 000,00	рублей
Среднее значение, руб/м²				31 833,88	

Производственно - складская недвижимость²⁵

Современные объекты коммерческой недвижимости в виде производственных, складских и логистических комплексов встречаются на рынке Ленинградской области редко и тяготеют к административной границе Санкт-Петербурга. Наиболее высокую стоимость имеют промышленно-складские объекты, расположенные во Всеволожском, Ломоносовском, Выборгском, Кировском и Гатчинском районах (средняя цена предложения - 32-34 тыс. руб./кв.м). Наиболее низкую стоимость имеют объекты, расположенные в удаленных районах Ленинградской области (Бокситогорский, Сланцевский и Кингисеппский районы). Современные высокотехнологичные производственно-складские комплексы встречаются в предложениях по продаже крайне редко и имеют стоимость в среднем на 30 % выше: Бокситогорский (5 900р/кв.м.), Волховский (18 000р/кв.м.), Всеволожский (33 800р/кв.м.), Выборгский (32 600р/кв.м.), Гатчинский (30 900р/кв.м.), Кингисеппский (5 600р/кв.м.), Кировский (32 500р/кв.м.), Ломоносовский (33 700р/кв.м.), Лужский (20 300р/кв.м.), Приозерский (12 200р/кв.м.), Сланцевский (6 600р/кв.м.) Предложение по аренде производственно-складских помещений также ограничено и представлено не во всех районах Ленинградской области. Наиболее высокие арендные ставки отмечены во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском, Кировском и Выборгском районах, наиболее низкие - в Кингисеппском и Волосовском районах. Относительно высокая ставка аренды во Всеволожском районе связана с тем, что на рынке аренды в данной локации представлены отдельные современные промышленно-складские объекты в промзонах, в то время как на продажу выставляются преимущественно комплексы более низкого класса. Ставка варьируется от 200р/кв.м. (Лужский район) до 320р/кв.м. (Всеволожский район).

Площади объектов, предлагаемых к продаже и аренде, варьируют в широком диапазоне. Среди промышленно-складских объектов, выставленных на продажу, наиболее широко представлены помещения общей площадью от 1 000 до 2 000 кв. м и от 2 000 до 5 000 кв. м - на них приходится соответственно 24% и 31% от общего числа объектов (то есть в сумме более половины всех предложений по продаже). Что касается аренды объектов, ситуация несколько другая - наибольшую долю предложений по аренде (51%) составляют помещения от 500 до 1000 кв.м. Аренда небольших производственно-складских помещений площадью до 500 кв. м также представлена значительным объемом предложений (23%). Еще одна особенность - рынок характеризуется дефицитом качественных площадей. Наибольший объем предложения сосредоточен в наиболее развитых районах, таких как Всеволожский (25%), Гатчинский(15%) и Ломоносовский (14%). Развитость территории предполагает близость к административной черте Санкт-Петербурга, наличие крупных промышленных зон и автомагистралей федерального значения. Значительная доля от общего объема предложений приходится также на Кировский и Выборгский районы Ленинградской области (по 10 % соответственно).

Производственное помещение	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_900_m_581318683	14 800 000	900,0м²	16444,44	рублей
----------------------------	---	------------	---------	----------	--------

²⁵ <http://www.advis.ru/cgi-bin/new.pl?A9A05C93-1184-424B-AC00-84274BC1B088>

Производственное помещение	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_tseh_po_pererabotke_myasnoy_produktii_565271213	2 480 000	160,0м ²	15500,00	рублей
Производственное помещение	https://www.avito.ru/tihvin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_407_m_546330723	5 200 000	407,0м ²	12776,41	рублей
Производственное помещение	https://www.avito.ru/rahya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_204_m_721372188	4 500 000	204,0м ²	22058,82	рублей
Производственное помещение	https://www.avito.ru/kingisepp/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_917_m_778804123	9 900 000	917,0м ²	10796,07	рублей
Производственное помещение	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_promsklad_tipa_s_ofisami_550.6_m_783682371	18 000 000	662,0м ²	27190,33	рублей
Производственное помещение	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/angar_435_m2_na_zemelnom_uchastke_0.81_ga_768057359	12 000 000	435,0м ²	27586,21	рублей
Производственное помещение	https://www.avito.ru/vyritsa/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_763795762	10 000 000	850,0м ²	11764,71	рублей
Среднее значение, руб/м².				20588,14	

Офисная недвижимость²⁶

В Ленинградской области рынок офисной недвижимости до недавнего времени был развит слабо: предложение ограничено, спрос небольшой. Как правило, областные предприятия размещали свои офисы или на производственной территории, или в Санкт-Петербурге. Если еще два года назад девелоперская активность в области строительства деловых центров касалась лишь территорий, прилегающих к Санкт-Петербургу, то сегодня объекты офисной недвижимости строятся во всех районных центрах.

В настоящее время в области речь идет о бизнес-центрах: два во Всеволожске (компания «Окстрой»); один - в составе комплекса «Царское село» на Московском шоссе (компания «Центр развития»); далее, общественно-деловой комплекс «Петровский Арсенал» в Сестрорецке; следующий объект под предводительством компании «Горелово - индустриальная зона» на Волхонском шоссе; и также компания «Возрождение Санкт-Петербурга» - в центре Выборга торгово-деловой комплекс класса «А+».

Цены на аренду офисной недвижимости в Ленинградской области и пригородах Санкт-Петербурга составляют от 5 до 15 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Средняя ставка – 9,56 тыс. рублей.

На сегодняшний день, по мнению экспертов, одна из основных тенденций развития офисной недвижимости в области — строительство нового для России формата коммерческой недвижимости: бизнес-парков. Несмотря на удаленность от центра города, они имеют ряд преимуществ: низкая стоимость аренды земли, возможность создания удобной парковки, мест для отдыха, транспортных коммуникаций.

14.1. Рынок оборудования²⁷.

В России в последнее время активно обсуждаются технологии убоя. У нас традиционно применяется метод электроогушения скота, а вот многие иностранные коллеги уже давно выбирают углекислый газ. Однако после того, как осенью прошлого года одно из отечественных предприятий (ООО «Мясоперерабатывающий комбинат «Проммагро», г. Старый Оскол) приобрело установку огушения CO₂, быстро достигнув блестящих результатов по качеству мяса, интерес к новой технологии среди российских мясопереработчиков заметно возрос.

Австрийская фирма Banss представила новую установку для огушения свиней диоксидом углерода, интересную тем, что она была специально разработана для предприятий малой производительности. Благодаря этой установке небольшие убойные предприятия имеют возможность получать мясо высокого качества за счет отсутствия переломов позвоночника и кровяных точек, имеющих место при электроогушении.

Эта установка в настоящее время не имеет аналогов на рынке. Она состоит из ямы CO₂ с гондолой, подъемного устройства для гондолы, пневматических загоняющих дверей, приемного стола, анализатора CO₂ и устройства дозирования CO₂. В гондолу могут быть загнаны 4 нормальные свиньи. В основном положении гондола находится в готовности для загона, подъемная дверь открыта. Когда нужная концентрация CO₂ в яме достигнута, свиньи загоняются в гондолу, дверь закрывается, и гондола опускается в яму CO₂. По прошествии необходимого времени гондола перемещается в положение для выброса, опрокидывается, и дверь открывается. После выброса свиней гондола возвращается в положение для загона. Длина установки – 2,9 м, ширина – 1,33 м, высота – 3 м, вес – 2000 кг. Производительность – 40-50 свиней в час.

Немецкая фирма Seydelmann, один из мировых лидеров среди производителей оборудования для мясопереработки, тоже презентовала на выставке ряд новинок. Назовем наиболее интересные для российских производителей. Во-первых, нужно отметить куттер Konti меньшей производительности. Если ранее на рынке были представлены две модели производительностью от 8 до 12 тонн в час, то теперь появились машины и для менее крупных предприятий с производительностью порядка 6 тонн в час. Во-вторых, стоит обратить внимание на новую фаршемешалку с усовершенствованной системой взвешивания и контроля качества сырья. В машине автоматически осуществляется контроль жирности, содержания воды. Анализ поступившего на перемешивание сырья происходит в режиме реального времени, после чего программа выдает четкие инструкции: что необходимо добавить, чтобы достичь заданных параметров качества продукта.

Из новинок чешской компании Mauting, производителя оборудования для термической обработки мясных и рыбных изделий, необходимо отметить камеру для холодного и горячего копчения рыбы. Это совершенно новая установка, имеющая специальный блок подготовки дымо-воздушной смеси, в котором осуществляется ее охлаждение, а также создание и автоматическое поддержание определенной влажности. Кроме того, в камере применена специальная система смешивания воздушных потоков, клапанов перемешивания воздуха внутри камеры, которая позволяет менять скорость, направление и интенсивность потоков. Такая конструкция камеры создает возможности для приготовления рыбы различного размера – как крупной на подвесе, так и мелкой на решетках. При этом камера может работать и как климатическая установка для вялки рыбы. Фактически, она является

²⁶ <http://www.g2p.ru/publications/?open=53451>

²⁷ <http://subscribe.ru/archive/food.equipment/200706/28100215.html>

универсальной установкой, сочетающей в себе возможности холодного и горячего копчения, сушки, обжарки и вяления рыбы.

Одним из наиболее динамично развивающихся направлений пищевой промышленности в России является сегодня производство полуфабрикатов, в том числе мясных. Однако создание таких продуктов требует от производителей больших финансовых и производственных затрат. Рационализировать производство полуфабрикатов можно с помощью специального оборудования и современных технологий. А начинать приходится с подготовки сырья.

Внимание мясопереработчиков оборудования итальянской фирмы Grasselli может привлечь новый слайсер для свежего бескостного мяса с контролем порции. Новая машина Grasselli CWS – наилучшее решение для порционной нарезки свежего мяса. Никакая иная система не может комбинировать вес и толщину так, как CWS. Здесь не приходится регулировать подачу продукта. Независимо от целевого веса кусочка, результат одинаково превосходен, так же как и производительность (до 11 тыс. в час).

Интересной новинкой немецкой фирмы Foodlogistik, известной своими машинами для измельчения, на выставке стала автоматическая производственная линия MS120L. Возможна либо простая загрузка и переработка больших блоков мяса, круглых колбас, ветчины, сыра, либо с помощью автоматического загрузочного конвейера. На сегодняшний день это, пожалуй, лучшее решение для достижения высокой производительности при получении маленьких кубиков, соломки или тонких пластинок.

Шведская компания Formcook предлагает для предприятий мясоперерабатывающей промышленности оборудование для формования и доведения до готовности рубленых полуфабрикатов. Привлекает внимание, в частности, контактный кулер для продолжительного приготовления различных плоских продуктов. Изделия готовятся между двумя лентами, причем ленты постоянно моются, и, таким образом, процесс приготовления начинается каждый раз с чистой лентой. Кулер снабжен двумя верхними и двумя нижними пластинами нагрева с гриль-маркировкой. Машина очень эффективна и имеет высокий уровень выхода для всех плоских продуктов, позволяя максимально сохранить вес изделий и уменьшить потери при термообработке.

Есть в ассортименте компании Formcook и оборудование, которое работает с продуктами неправильной формы, как, например, куриный окорочок с достаточно крупной средней частью, с одной стороны, и с небольшими и тоненькими частями, с другой. Равномерное доведение до готовности подобных продуктов обеспечивается в печах Комби. Это уникальные машины, одним из преимуществ которых является цельная лента приготовления. Снизу происходит контактный подогрев, что является наиболее эффективным способом передачи тепла, а сверху производится обработка паром и горячим воздухом. При этом обеспечивается достаточно высокая экономия по выходу продукта и достигается красивый внешний вид изделия с эффектной поджаристой корочкой.

Формующая машина Formatic-Multi, новинка английской компании Deighton, является идеальным решением для формования и порционирования. Машины могут формовать большой ассортимент продуктов (мясо, рыбу, овощи, масло, сыр, а также печенье и кондитерские изделия) разной формы и размеров. Машины Formatic подходят как для больших, так и для малых производителей, и особенно хороши для изготовления полуфабрикатов в сочетании с другими машинами производства компании Deighton.

Formatic-Multi проста и стабильна в эксплуатации, может работать с разнообразными фаршами разной текстуры и состава. Она оснащена лопастями и двойным подающим шнеком, которые мягко проталкивают фарш и наполняют форму на барабане. При помощи чистки проволокой отформованный продукт потом мягко выталкивается на конвейер для дальнейшей обработки или упаковки. Скорости барабана, ленты и подающего шнека независимо регулируются, что дает производителю свободу в установке выходной скорости и давления при наполнении. Глубина формующего барабана тоже регулируется, что позволяет получать продукт точно заданного веса. Эти характеристики делают машину Formatic-Multi удивительно гибкой и надежной.

Важной составляющей успешной реализации мясopодуkтов является их упаковка, поэтому интерес мясопереработчиков к новинкам упаковочной индустрии неизменно велик. Немецкая компания Webomatic увеличила свой ассортимент продукции для промышленного использования, предложив полностью автоматизированную машину по упаковке в готовые контейнеры TL 500 и двухкамерную машину EcoStar. Кроме того, компания презентовала уникальный инновационный продукт – двойную упаковку, в которой сочетается MAP и технология псевдо-скин.

TL 500 – это новый трейсилер высокой производительности (вакуумный насос до 250 м³/ч), который изготавливает до 30 лотков в минуту (в зависимости от размера лотка) глубиной до 120 мм. Свежесть и качество упакованных пищевых продуктов продлевают срок годности благодаря присутствию интегрированной системы MAP и вакуума. Для экономичного и быстрого наполнения лотков можно удлинить пластиковый ленточный конвейер с учетом индивидуальных требований клиента. Машина TL 500 очень проста в эксплуатации, чистке и обслуживании. Штампы меняются без дополнительных приспособлений с оптимальной эргономичностью: выходная лента, входной и выходной кожух, а также выдвижной ящик могут легко выниматься наружу, снимаются ручки захватывателей, и открывается свободный доступ для проведения чистки. Такие технические характеристики TL 500, как цветной сенсорный экран, автоматическая система намотки пленки и инструмент для быстрой замены гарантируют высокое качество этой машины.

Новая двухкамерная машина EcoStar представляет реальную альтернативу другим аналогам, особенно когда необходимо упаковать пищевые и непищевые продукты в пакеты в ограниченном пространстве и с максимальной экономичностью. Машина полностью сделана из нержавеющей стали. На ее задней стороне предусмотрено только два поворотных кронштейна, что служит бесспорным аргументом в ее пользу: благодаря такой конструкции поверхность стола легко чистится, а крышка, серийно выпускаемая с инспекционным окном из пуленепробиваемого стекла, открывается легко и без лишних усилий. Другие характеристики машины EcoStar также отличаются повышенной практичностью, включая оптимизированную панель сенсорного управления, запечатывающие планки с системой компенсации через растяжение, что гарантирует высокое качество швов, и обратные планки с интегрированными газовыми форсунками, а также оборудование для MAP и мягкого обжима.

Уникальная упаковочная инновация двойной упаковки Webomatic® 2pack сочетает в себе MAP и технологию псевдо-скин для упаковки продуктов различного состава (например, кусочки мяса с соусом, салаты и гарниры), которые упаковываются в отдельные сегменты упаковки по определенной технологии вакуумирования, оптимизированной под данный продукт.

Усовершенствованная версия «малой» термоформовочной машины APS ML 2000 завершает собой инновационный ряд, представленный компанией Webomatic. Теперь компактная термоформовочная машина может работать на полужестких пленках до 400 мкм и производить стабильные упаковки. Кроме того, новая версия способна создавать упаковки большей глубины вытяжки (до 100 мкм) и оснащена оптимальным штампом для скругленных углов упаковок.

Также поступили в продажу последние разработки корпорации Tipper Tie – ведущего мирового разработчика и производителя машин для клипсования: Swipper C – новый двойной автоматический клипсатор, привлекающий внимание и своей ценой, SwiStick – высокоскоростная линия навешивания с производительностью до 100 петель/мин, DS SV 5000 – усовершенствованный клипсатор с вытесняющими пластинами для больших калибров, Flex Sizer – двойной автоматический клипсатор для закрытия сеток и коллагеновых пленок, KDSM/KDCMA – совершенно новое поколение клипсаторов модульной конструкции, TM 2001 B – упаковочная система с клипсованием для продуктов в сетках.

На примере модели Swipper компания Tipper Tie продемонстрировала также новые серийные головки клипсования с электронным контролем усилия. Это устройство позволяет в режиме реального времени контролировать нагрузку на штампуемые головки при зажиме клипс. Таким образом, оператор видит проблемы в момент их возникновения, что позволяет увеличить срок службы машины и, соответственно, повысить ее надежность.

Очень актуальна сегодня в России тема складской логистики и автоматизации процессов учета. Немецкая фирма «WVG-Kainz» – один из лидеров на рынке оборудования и технологических решений для внутризаводской логистики на мясоперерабатывающих производствах предлагает различные варианты оборудования для складирования и транспортировки продуктов, причем в разных ценовых категориях. Оборудование, выполненное на основе алюминиевых профилей, дешевле аналогов, выполненных из нержавеющей стали. Самые дешевые варианты сделаны из красного металла. Этот гибкий подход позволяет мясопереработчикам решить свои задачи по логистике продуктов исходя из собственных финансовых возможностей.

Другим направлением деятельности фирмы «WVG-Kainz» является производство оборудования по разделке мяса. Для этого сегмента компания разработала компактный вариант линии, способный мобильно перестраиваться под новые задачи производителя. Эта линия адресована небольшим производителям.

Что касается общих тенденций развития рынка, то спрос на мясную продукцию в мире постоянно увеличивается, а вместе с тем и на высокотехнологичное мясоперерабатывающее оборудование. Мировой объем торговли техникой для мясопереработки вырос. Российские предприятия также вносят свою лепту в развитие этих процессов, поскольку активно занимаются модернизацией существующих производств и созданием новых, прекрасно осознавая, что их успех в современных реалиях определяют, прежде всего, техника и технология.

1	Модульная линия убоя скота	http://www.agroserver.ru/b/mobilnaya-modulnaya-boynya-krs-krupnogo-rogatogo-skota-v-nali-503772.htm	4 190 000 рублей
2	Модульная линия убоя скота	http://www.agroserver.ru/b/oborudovanie-dlya-uboya-skota-modulnyy-ubovnyy-tsekh-181882.htm	3 595 500 рублей
3	Модульная линия убоя скота	http://www.agroserver.ru/b/mobilnyy-modulnaya-boynya-svinev-503818.htm	2 500 000 рублей
4	Модульная линия убоя скота	http://www.agroserver.ru/b/mobilnaya-modulnaya-boynya-mrs-519364.htm	2 177 200 рублей
5	Модульная линия убоя скота	http://www.agroru.com/doska/liniya-dlya-uboya-krs-58092.htm	2 600 000 рублей

Прежде всего существенное влияние на фрахтовый рынок рефрижераторных перевозок стало оказывать использование рефрижераторных контейнеров²⁸. Преимущество перевозок рефрижераторных грузов в контейнерах перед обычными рефрижераторными судами состоит в том, что рефконтейнеры могут быть частью целостной логистической системы, при которой товары грузятся по месту производства и разгружаются по месту потребления, что приводит к значительной экономии времени и затрат. Однако создание таких логистических систем требует значительных капиталовложений, которые могут позволить себе лишь крупные операторы. Не случайно, что только крупнейшие судоходные компании, специализирующиеся в области контейнерных перевозок, и размещают заказы на строительство новых судов, конструкция которых предусматривает значительное количество ячеек для рефрижераторных контейнеров. С 1999 года рефрижераторная вместимость контейнерных судов стабильно превышает вместимость специализированных рефрижераторных судов.

Другое преимущество рефконтейнеров состоит в том, что они не зависят от сезонности рефрижераторного рынка. В период затишья на рынке рефконтейнеры могут складироваться на берегу, а контейнеровоз сможет продолжать перевозки обычных контейнеров. Такая легкость маневра контейнерных операторов рефконтейнерами не позволяет владельцам традиционных рефрижераторных судов «играть» на повышении фрахтовых ставок. Кстати, именно влияние рефконтейнеров на фрахтовый рынок рефперевозок стало спусковым крючком, запустившим процесс разрушения известной дальневосточной компании «Востоктрансфлот». В начале 90-х годов эта компания располагала 122 рефрижераторными судами, т.е. почти 10% мирового рефрижераторного флота. У компании не хватило финансового ресурса для борьбы одновременно внутри сегмента рефперевозок и с внешними конкурентами.

В то же время нельзя однозначно утверждать, что перевозки на обычных рефсудах будут значительно сокращаться. Многие порты, традиционно обслуживающие рефрижераторные суда, не в полной мере приспособлены для проведения погрузочно-разгрузочных работ с контейнеровозами, кроме того, маневренность конвенциональных судов значительно выше, чем контейнеровозов. Тем более, чтобы сравняться по себестоимости доставки с конвенциональным судном, необходимо использовать контейнеровозы повышенной вместимости, которые в России не смогут войти ни в один из существующих портов. Поэтому на российском рынке рефперевозок по-прежнему погоду будут делать конвенционные суда.

²⁸ <http://fishnews.ru/mag/articles/3545/>

По рефрижераторной вместимости контейнерного флота лидируют Maersk Sealand и P&O Nedlloyd. 16% и 17% контейнерной вместимости каждой компании занимают рефячейки. Лидеры рынка наращивали рефрижераторную вместимость примерно одинаковыми темпами.

Еще одна тенденция – это резкое ускорение процессов консолидации в отрасли. Судоходные контейнерные гиганты все активнее внедряются на рефрижераторный рынок, мелкие судовладельцы не выдерживают конкуренции и либо уходят с рынка, либо вступают в существующие пулы.

В 2003 году на рынке появился новый мощный игрок. Seatrade и Green Chartering заключили соглашение об объединении флотов. Возникла компания GreenSea. В апреле 2005 года Seatrade pool расширился за счет поглощения United Reefers Cool, оперирующего 27 судами. На данный момент Seatrade контролирует 170 судов, равномерно распределенных между долгосрочными контрактами, спотовым рынком и линейными сервисами, то есть контролирует более 25% мирового рефрижераторного тоннажа. Seatrade pool объединяет 16 независимых собственников, владеющих 57 судами, компанию Seatrade Groningen, закрытые паевые фонды и аффилированные компании.

Начиная примерно с 2000 года спрос на морские перевозки рефрижераторных грузов значительно опережает предложение. Соответственно растут фрахтовые ставки, а с ними – прибыль владельцев специализированного рефрижераторного флота и владельцев контейнеровозов.

Тем не менее, несмотря на возрастающие объемы перевозок рефрижераторным флотом, ставки фрахта растут или снижаются не в строгой зависимости от объема перевозок. На спотовый рынок рефперевозок по-прежнему серьезно влияет рынок контейнерных перевозок.

1	Рефхолодильник 40 футовый	http://www.equipnet.ru/board/holod/holod_388517.html	Год выпуска не известен	190 000,00
3	Рефхолодильник 40 футовый	http://www.equipnet.ru/equipment/125810/40-fut-refrizherator.htm	Год выпуска не известен	230 000,00
4	Рефхолодильник 40 футовый	http://www.agrora.com/doska/holodilnik-refrizherator-39067.htm	Год выпуска не известен	130 000,00
5	Рефхолодильник 40 футовый	http://konfiskator.com/zalog-refrizherator-konteyner-40-fut-ocvu-550461-2005-g-v-kt_26987	2005 г.в.	227 000,00
6	Рефконтейнер Carrier 40 футовый	http://www.pro-pitanie.ru/expo/novichihin/production.php?rub=0	От 1991 до 1998 г.г.	От 521 000,00
7	Рефконтейнер Carrier 40 футовый	http://refrekont.ru/	От 1996 до 2009 г.г.	От 250 000,00
8	Рефконтейнер Carrier 40 футовый	http://www.container-profit.ru/refcontainer.html	От 1998 до 2005 г.г.	От 200 000,00

14.2. Анализ рынка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность – сумма долгов, причитающихся объединению, предприятию, организации, учреждению от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Дебиторская задолженность может быть обусловлена нормальным процессом хозяйственной деятельности или нарушением финансовой, расчетной либо платежной дисциплины. Характеризует отвлечение средств из оборота данного предприятия и использование их дебиторами. В хозяйственной деятельности различают нормальную (законную) и просроченную дебиторскую задолженность.

Управление дебиторской задолженностью

Одна из задач бизнеса – прибыльно использовать свои средства, в том числе быстро и эффективно взыскать денежные средства с организации-должника. Возврат долгов – является одним из основных, базисных вопросов в правоприменительной практике, и как все подобные значимые моменты имеет свои индивидуальные особенности. Основным признаком – это прежде всего наличие непосредственно открытого конфликта между сторонами. В вопросе взыскания долгов нет каких-либо заранее установленных шаблонных действий. Каждая ситуация имеет только свои неповторимые особенности. Любому случаю, как показывает практика, связан, прежде всего, с историей возникновения долга и особенностями личности кредитора и должника. Давать или не давать в долг, сложный вопрос, особенно, если в дальнейшем обещают какие-либо финансовые перспективы. Давая деньги в долг, в первую очередь, нужно знать как правильно оформить договор займа. Даже обычная долговая расписка должна соответствовать определенным правилам, то есть должна быть составлена юридически грамотно. Следует отметить, что значительное количество дел о возврате долгов разрешается еще до судебного разбирательства в результате переговоров и иных мер, что позволяет избежать дополнительных расходов, как для Должника, так и для Кредитора.

Следует отметить, что значительное количество дел о возврате долгов разрешается еще до судебного разбирательства в результате переговоров и иных мер, что позволяет избежать дополнительных расходов, как для Должника, так и для Кредитора.

Существующая нестабильность экономической ситуации в России приводит к существенному увеличению рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа (получение предоплаты как формы платежа на региональных рынках используется в ограниченных размерах).

Имеющаяся низкая платежеспособность предприятий вызывает рост достаточных объемов дебиторской задолженности на балансах производителей.

Как объект учета дебиторская задолженность по сроку платежа классифицируется на:

- отсроченную (срок исполнения обязательств по которой еще не наступил);
- просроченную (срок исполнения обязательств по которой уже наступил).

Образование дебиторской задолженности экономически объяснимо недостатком оборотных средств. Согласно исследований Всемирного банка, причиной возникновения неплатежей в России явилось несоответствие требований макро- и микроэкономической политики государства.

Они явились следствием противоречивой экономической политики (имеющей в своей основе мягкие бюджетные ограничения для предприятий и быструю дезинфляцию, при неадекватности фискальных реформ).

Основными макроэкономическими факторами явились:

- определение инфляционного роста цен адекватному увеличению платежных средств;
- неудовлетворительная работа банковской системы;
- низкая развитость или неразвитость финансового рынка;
- игнорирование правовых аспектов обязательств в договорной практике предприятий;
- не сокращающийся разрыв хозяйственных связей бывшего пост советского пространства.

Вместе с тем, необходимо иметь ввиду, что дебиторская задолженность, как реальный актив играет достаточно важную роль в сфере предпринимательской деятельности.

Дебиторская задолженность в своей сути имеет два существенных признака:

- с одной стороны для дебитора - она источник бесплатных средств;
- с другой стороны для кредитора - это возможность увеличения ареала распространения его продукции, увеличение рынка распространения работ и услуг.

Дебиторская задолженность - это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц.

По существу увеличение дебиторской задолженности означает отвлечение средств из оборота предприятия. Дебиторскую задолженность можно классифицировать по различным критериям, например, по причинам образования ее можно разделить на оправданную и неоправданную. Так, к оправданной дебиторской задолженности следует отнести дебиторскую задолженность, срок погашения которой еще не наступил и составляет менее 1 месяца и которая связана с нормальными сроками документооборота;

К неоправданной следует отнести просроченную дебиторскую задолженность, а также задолженность, связанную с ошибками в оформлении расчетных документов, с нарушением условий хозяйственных договоров и т.д.

Существует и так называемая безнадежная дебиторская задолженность, что представляют собой суммы неоплаченных задолженностей покупателей, потребителей, сроки исковой давности, по которым либо истекают, либо уже истекли.

По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на следующие виды:

- покупатели и заказчики;
- векселя к получению;
- задолженность дочерних и зависимых обществ;
- авансы выданные; прочие дебиторы.

У большинства предприятий в общей сумме дебиторской задолженности преобладают или занимают наибольший максимальный (удельный) вес - расчеты за товары (работы, услуги), т.е. счета к получению.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность делится по срокам ее образования на 2 группы:

- краткосрочная, т.е. задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочная - задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Величина дебиторской задолженности определяется многими разнонаправленными факторами.

Условно эти факторы можно разделить на внешние и внутренние.

К внешним факторам следует отнести:

- состояние экономики в стране - спад производства, безусловно, увеличивает размеры дебиторской задолженности;
- общее состояние расчетов в стране - кризис неплатежей однозначно приводит к росту дебиторской задолженности;
- эффективность денежно-кредитной политики ЦБ РФ, поскольку ограничение эмиссии вызывает так называемый "денежный голод", что в конечном итоге затрудняет расчеты между предприятиями;
- уровень инфляции в стране, так при высокой инфляции многие предприятия не спешат погасить свои долги, руководствуясь принципом, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма;
- вид продукции - если это сезонная продукция, то риск роста дебиторской задолженности объективно обусловлен;
- емкость рынка и степень его насыщенности, так в случае малой емкости рынка и максимальной его насыщенности данным видом продукции естественным образом возникают трудности с ее реализацией, и как следствие ростом дебиторских задолженностей.

Внутренние факторы:

- взвешенность кредитной политики предприятия означает экономически оправданное установление сроков и условий предоставления кредитов, объективное определение критериев кредитоспособности и платежеспособности клиентов, умелое сочетание предоставления скидок при досрочной уплате ими счетов, учет других рисков, которые имеют практическое влияние на рост дебиторской задолженности предприятия. Таким образом, неправильное установление сроков и условий кредитования (предоставления кредитов), непредоставление скидок при досрочной уплате клиентами (покупателями, потребителями) счетов, неучет других рисков могут привести к резкому росту дебиторской задолженности;
- наличие системы контроля за дебиторской задолженностью;
- профессиональные и деловые качества менеджмента компании, занимающегося управлением дебиторской задолженностью предприятия.

Внешние факторы не зависят от организации деятельности предприятия и ограничить их влияние менее возможно или в отдельных случаях практически невозможно. Внутренние факторы целиком и полностью зависят от профессионализма финансового менеджмента компании, от владения им искусством управления дебиторской задолженностью.

Размер, контроль и состояние дебиторской задолженности сегодня для многих компаний — самая актуальная и острая проблема. Нехватка доступных заемных средств вынуждает компании нарушать сроки оплаты своим поставщикам, задерживать уплату налогов, привлекать дополнительные кредиты на пополнение оборотных средств под высокие проценты банка. Затраты по обслуживанию кредита в конечном итоге увеличивают себестоимость продукции (услуг). Любая непредвиденная задержка поступления средств от контрагента может создать для бизнеса серьезные проблемы, так как быстро получить кредит в банке в условиях кризиса удается далеко не всем.

Сегодня эффективное управление дебиторской задолженностью означает планирование перспективы развития и работы предприятия на рынке, управление долговыми обязательствами. Поэтому важной задачей финансового менеджмента является эффективное управление дебиторской задолженностью, направленное на оптимизацию общего ее размера и обеспечение своевременного сбора денежных средств (инкассации долга).

Основные проблемы управления дебиторской задолженностью, с которыми сталкиваются предприятия, достаточно типичны и тривиальны:

- отсутствие оперативной достоверной информации о сроках погашения принятых обязательств компаниями-дебиторами;
- отсутствие четкого регламента работы с дебиторской задолженностью;
- не проводится оценка кредитоспособности контрагентов и эффективности коммерческого кредитования;
- функции инкассации долга, анализа дебиторской задолженности и принятия решения о предоставлении коммерческого кредита распределены между разными подразделениями, при этом не существует четких утвержденных регламентов взаимодействия различных структур, и, как следствие, отсутствует системность и персональная ответственность за каждый этап процесса, направленного на взыскание долга. Однако, следует помнить, что разумное использование коммерческого кредита способствует росту продаж, увеличению доли рынка и, как следствие, положительно влияет на финансовые результаты компании.

• на предприятии не производится оценка затрат, связанных с обслуживанием дебиторской задолженности.

Есть три основополагающих принципа, позволяющих минимизировать риск возникновения просроченной дебиторской задолженности:

- оценка платежеспособности контрагента;
- установление лимитов и сроков на размер задолженности;
- оперативный перекрестный контроль соблюдения разработанных внутрикорпоративных правил.

Управление дебиторской задолженностью охватывает весь процесс получения своевременной оплаты от покупателей. Кредитоспособность частных компаний необходимо проверять. Простого запроса рекомендаций от двух других поставщиков может оказаться недостаточно. Клиент может своевременно платить по их счетам только для того, чтобы заручиться рекомендациями. Справка из банка также может не раскрывать достаточной информации о покупателе. Некоторые клиенты могут делать два-три небольших заказа и вовремя их оплачивать, но лишь для того, чтобы затем сделать крупный заказ, оплатить который они не в состоянии или даже не намерены. Самую свежую информацию о кредитоспособности любой компании можно купить. Однако лучше проводить выборочную, а не сплошную проверку кредитоспособности, как это делают некоторые компании. Тем не менее вывод очевиден: если есть сомнение, лучше купить справку о кредитоспособности клиента. В случае некредитоспособности клиента необходимо предпринимать действия по возврату задолженности. Неоплаченная вовремя сумма является просроченной и, как правило, возвращается в неполном размере, как показывают среднестатистические данные процент выплат колеблется от 5-15%. При этом, предприятия – должники, не имеющие возможность расплатиться со своими долгами, но не являющимися банкротами, как правило, либо не возвращают, либо возвращают ничтожно малую, по сравнению с долгом сумму в размере от 0,1-0,01%.

Вывод: Эффективное и цивилизованное развитие рынка долговых обязательств является важным фактором, влияющим на развитие экономики России. В настоящее время происходит его активное развитие, находят применение новые долговые инструменты и опыт западных стран. Обзоры рынка долговых обязательств показывают, что своевременное и актуальное информирование участников рынка имеет огромное значение для его успешного функционирования и развития.

Кредитоспособность физического лица проверить трудно. Внешний вид может производить впечатление богатства, но быть всего лишь преднамеренной маскировкой. Поэтому целесообразно просить предоплату заказа или по крайней мере достаточно крупный задаток. Нужно установить четкий лимит на максимальную сумму кредита, который следует соблюдать. Многим компаниям имеет смысл установить кредитные лимиты на каждого корпоративного клиента, определяющие максимальный размер разрешенного кредита.

Возврат долгов – актуальная проблема для России, поскольку изменения в экономике и политике, эпоха первоначального накопления, кризисы, низкая финансовая и правовая грамотность населения и просто российский менталитет создают множество ситуаций, когда платежи не возвращаются сами собой и их надо «подталкивать».

Раньше для решения этой проблемы часто использовали собственную службу безопасности, создавали собственные call-центры или даже специализированные отделы по взысканию задолженности. Это влекло за собой увеличение штата, реструктуризацию, переподготовку персонала и, как следствие, значительное увеличение издержек.

Возможно, по этой причине среди ведущих иностранных и отечественных кредитных организаций утвердилась общемировая практика поручать решение подобных проблем специализированным агентствам по сбору долгов, иначе говоря, коллекторским агентствам.

Преимущества работы с коллекторским агентством: только законные и профессиональные способы возврата долгов; более оперативное взыскание задолженности, с меньшими затратами и большей эффективностью по сравнению с внутренними службами кредитора; снижение затрат на содержание непрофильных подразделений и высвобождение ресурсов для концентрации их на ключевых задачах компании; оплата коллекторских услуг лишь при наличии результатов; особое внимание к защите информации и гарантия конфиденциальности; индивидуальный подход.

Взыскание долгов – это целый комплекс мероприятий, направленных на возврат задолженности как юридических, так и физических лиц.

Взыскать долг в рамках закона можно несколькими способами. Как правило период взыскания задолженности с юридического лица во внесудебном порядке в среднем составляет от 1 до 3 месяцев, в течение которых должник начинает оплачивать долг или же выплачивает его полностью. Если, в крайнем случае, дело доходит до судопроизводства и исполнительного производства, процесс возврата денег будет состоять из нескольких стадий. Срок погашения задолженности в этих случаях в среднем составляет от 1 года до 3 лет.

Возврат задолженности с физического лица может продлиться от нескольких дней до нескольких лет, если срок превышает 1 год, то вероятность возврата может продлиться вплоть до 5-7 лет. При этом, чем дольше долг не возвращается, тем вероятность его возврата меньше, требование о возврате через судебные разбирательства ведут к тому, что в связи с отсутствием наличных денежных средств описывается имущество и как правило, такое имущество является низко ликвидным, таким образом, вероятность возврата задолженности денежных средств относительно основного долга ничтожна.

14.3. Анализ рынка долгового рынка

Долговой рынок России представлен различными инструментами – от безрисковых до высоко рискованных. К первой категории относятся долги государства и наиболее надежных банков, ко второй – необеспеченные обязательства небольших компаний, в том числе их текущая задолженность перед поставщиками. Это те границы, в которых развиваются наиболее структурированные сегменты долгового рынка – облигационный и вексельный.

По оценкам группы компаний «Регион», объем рублевого долгового рынка в обращении на 31 декабря 2011 г. составил порядка 4,851 трлн. руб., увеличившись на 30% с начала года. Наибольший относительный рост продемонстрировали муниципальные облигации (+55%). В пределах 28-39% составил рост по государственным и корпоративным облигациям (таблица 4.1).

С начала 20011 г. наблюдается рост оборотов по облигациям на вторичном рынке, которые приблизились к уровню предыдущего года. На долю корпоративных облигаций приходится порядка 73% оборота, на государственные и муниципальные облигации – 9% и 18% соответственно.

14.3.1. Рынок корпоративных прав требования

Рынок прав требования по денежным обязательствам можно разделить на два самостоятельных сегмента: рынок долгов населения и рынок корпоративных долгов.

Первый сегмент является несколько более развитым, нежели второй. Долги физических лиц, как правило, являются однотипными и реализуются целыми пучками. Прежде всего – это долги по банковским кредитам. Но нередко на продажу выставляются долги по оплате услуг ЖКХ. Основными участниками данного сегмента рынка являются коллекторские агентства.

Огромный импульс развитию коллекторского бизнеса придал финансовый кризис. Объем рынка коллекторских услуг, по данным компании «Секвойя Кредит Консолидейшн», вырос по сравнению с 2007 годом в 3,5 раза. Цены же на портфели плохих кредитов упали в 5 раз.

Объем рынка коллекторских услуг ориентировочно можно оценить в 130 млрд. рублей. По оценкам «Секвойя Кредит Консолидейшн», сегодня доля аутсорсинга в общем объеме банковской просроченной задолженности составляет около 50%. Однако важно отметить, что эта цифра отражает объем передаваемой на аутсорсинговое взыскание просроченной задолженности только физических лиц. Относительную долю корпоративной просрочки, с которой работают коллекторы на аутсорсинге, оценить довольно трудно в связи с тем, что общий объем корпоративной задолженности, существующий в экономике, плохо поддается оценке.

В 2012 году видно продолжение тенденций последних месяцев 2011 года. В целом темпы роста объемов просроченной задолженности замедлились, но это не означает, что проблема перестала существовать. Если до начала кризиса рост просрочки был несильно заметен на фоне очень быстрого увеличения объемов кредитования, то в условиях кризиса, когда темпы прироста кредитных портфелей снизились, показатели просроченной задолженности сразу стали более заметными. То есть ситуация с «плохими долгами» остается стабильной. По данным ЦБ РФ, объем выданных населению кредитов за первые шесть месяцев 2012 г. составил 3 триллиона 672 млрд. рублей. По состоянию на 01 июля 2012 года просрочка физических лиц по кредитам достигла 274 млрд. руб., что составляет 7,48% от общего объема кредитования, в то время как на 01 января 2011 года доля проблемных долгов граждан в общем объеме их займов составляла 3,6%.

Интересную информацию о доходности коллекторского бизнеса в интервью газете «Ведомости» поведал гендиректор агентства «Пристав» А. Александрович: если в 2008 году инвесторы ожидали от вложений в покупку долгов прибыли около 30–40% годовых, то сейчас их ожидания доходности превышают 50% годовых, однако доход инвесторы получают не ежегодно, они вкладывают деньги в этот бизнес на 5–7 лет.

Если стоимость покупки коллекторами кредитных портфелей находится в достаточно узком диапазоне (1,5–3%), то расценки по взысканию корпоративных долгов характеризуются достаточно большим разбросом.

Наименование агентства	Место нахождения	Стоимость взыскания, в % от фактически взысканного (min)	Стоимость взыскания, в % от фактически взысканного (max)	Источник
Коллекторское агентство «ПРАВО-ЭКСПЕРТ»	Калининград	15,00	30,00	http://www.39dolg.ru/page6
ЗАО «Коллекторское агентство «Генеральные стратегические инвестиции Кэпитал»	Москва	10,00	30,00	http://gsiccapital.ru/ru/collecting/
ООО «1-й Консалт Центр»	Санкт-Петербург	10,00	15,00	http://www.1conc.ru/bankservices.html
Консалтинговая группа компаний ЮСТЭКС	Санкт-Петербург	5,00	30,00	http://www.justex.ru/price3.phtml
Главное Управление Взыскания Долгов	Волгоград	20,00	50,00	http://guvd34.ru/service/one_dolg/uriki/
ООО Юридическая компания «ЗАКОН»	Нижневартовск	7,00	15,00	http://zakonnv.ru/collect_Stoimost_uslug.html
Коллекторское агентство «АНТИДОЛГ»	Вологда	15,00	50,00	http://www.vologdaantidolg.ru/antidolg/price.php
Комплексная правовая служба «Юр.Арт»	Нижний Новгород	5,00	20,00	http://www.yurart.ru/index.php?id=173
Объединение охранных предприятий «СМЕРШ»	Волгоград	15,00	35,00	http://www.smersh34.ru/content/19/
Компания «ЮрФинЭксперт»	Санкт-Петербург	3,00	40,00	www.ufo.su/dolg.html
Коллекторское Агентство «Столичная Долговая Компания»	Москва	15,00	30,00	http://www.stdolg.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=7&Itemid=26
ЗАО «ЮНА-Консалт»	Москва	10,00	30,00	http://www.pravoservice.ru/standards_work/articles/index.php?article=31
Юридического Бюро № 10 при Коллегии Адвокатов г. Москвы	Москва	10,00	40,00	http://www.jurburo10.ru/show.html?id=122&USIDoojnktpq5ng4kibj7i5av3j21
«Коллекторское агентство «Липецк»	Липецк	20,00	25,00	http://kalipetsk.ru/strahovimkompaniyam.html

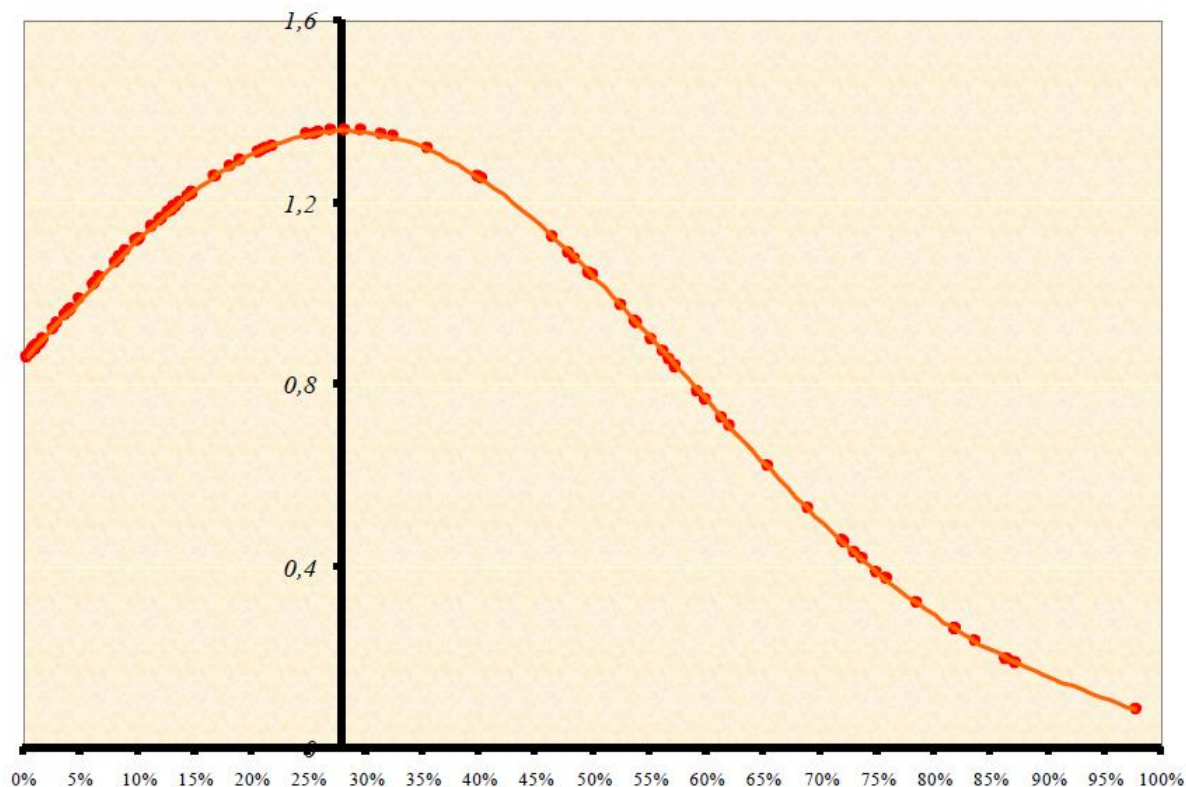
Как мы видим, анонсируя на сайтах свои тарифы, коллекторы стараются указать по возможности более широкий диапазон цен. Связано это с пониманием того, что каждый случай по большому счету является уникальным, и без подробнейшего ознакомления с условиями возникновения задолженности и с самим должником определить срок, трудоемкость и саму вероятность взыскания практически невозможно.

Рынок прав требования по неисполненным обязательствам находится в России на ранней стадии своего развития. Базу предложений на продажу долгов ведут всего несколько интернет-порталов:

- <http://www.dolgi.su>;
- <http://www.rusdolg.ru>;
- <http://www.dolgionline.ru>.

Как правило, публикуемые там предложения не систематизированы и не содержат подробных условий сделки. Другим источником рыночной информации могут служить объявления о реализации арестованного имущества и имущества предприятий-банкротов. Первые публикуются на сайте Федеральной службы судебных приставов (<http://www.fssprus.ru>), вторые – на сайте газеты «Коммерсантъ» (<http://www.kommersant.ru>).

Доступная на дату оценки информация о продаже прав требования, полученная из этих источников, приведена в Приложении 1 к отчету. Анализ начальных цен продажи долгов в процентах от номинала приведен ниже:



Анализ 134 предложений показывает, что основная масса долгов выставляется на продажу в диапазоне от 15% до 30%. Интересно, что аналогичная картина наблюдалась и ранее.

В 2006 г. исследователями В. Л. Нечаевым и Н. В. Раковой («О некоторых особенностях оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционах в порядке исполнительного производства» (опубликовано на сайте www.appraiser.ru) были проанализированы 60 предложений о продаже корпоративных долгов, опубликованные в период с 2001 по 2005гг. В результате был сделан вывод о том, что распределение относительного уровня цен (в % к номинальной величине долга) имеет левостороннюю асимметрию, причем модальный интервал уровня цен находится в границах от 15 % до 30%.

Для того чтобы определить, какова же доходность вложения в покупку продаваемых с торгов прав требования, необходимо сделать предположение относительно среднего периода взыскания подобных долгов. Для этого необходимо обратиться к установленным законом срокам судебных разбирательств и исполнительного производства.

Таблица. Расчет примерного срока взыскания задолженности в судебном порядке

Процедура	Срок, дней	Основание
Соблюдение претензионного порядка урегулирования спора	30	письмо Президиума ВАС от 25.07.1996 г. № 6
Рассмотрение дела арбитражным судом и принятие им решения	62	ст. 134 АПК
Срок подачи апелляционной жалобы	30	ст. 259 АПК
Время на доставку жалобы в ААС	10	
Срок рассмотрения апелляционной жалобы	31	ст. 267 АПК
Возвращение дела в суд первой инстанции	10	
Выдача исполнительного листа	5	
Передача исполнительного листа в работу в УФФСП	3	ст. 30 229-ФЗ
Возбуждение исполнительного производства	3	ст. 30 229-ФЗ
Срок для добровольного исполнения требований	5	ст. 30 229-ФЗ
Срок завершения исполнительного производства	60	ст. 36 229-ФЗ

Отложение исполнительных действий	10	ст. 38 229-ФЗ
Приостановление производства на период оценки	20	
Приостановление производства на период реализации имущества	62	ст. 36 229-ФЗ
Рассмотрение судом заявления о приостановлении исполнительного производства	10	ст. 327 АПК
Итого общий срок взыскания задолженности	351	

Как нетрудно заметить, данный срок был определен исходя из предположения о максимальном сопротивлении должника и максимальном затягивании процесса взыскания. Однако данный срок определен без учета возможных форс-мажорных обстоятельств, как то реорганизация должника, его несостоятельность или полная ликвидация. Для дальнейших расчетов примем средний срок взыскания равным 350 дням. Далее, используя формулу дисконтирования, получим, что эффективная доходность вложения в долговые обязательства юридических лиц составляет:

- при покупке долга за 15% от номинала – 604% годовых;
- при покупке долга за 30% от номинала – 245% годовых.

Очевидно, что такие доходности не могут не сопровождаться значительными рисками потери вложенных средств, т. е. большой вероятностью невозврата.

14.4. Выводы

Проведенный анализ долгового рынка России позволяет сделать следующие выводы:

1. В денежном выражении основная часть долгового рынка России представлена организованным рынком долговых обязательств, т. е. рынком обязательств, оформленных в виде ценных бумаг - облигаций, векселей, депозитных сертификатов.
2. Данные бумаги целенаправленно эмитируются для привлечения заемного финансирования. Доходность данных бумаг напрямую зависит от уровня надежности и ликвидности долгового обязательства.
3. Объем рынка корпоративных прав требования плохо поддается анализу и оценке. Данные долговые обязательства не выпускаются для обращения на рынке и выставляются на продажу только в связи с чрезвычайными обстоятельствами: невозможность взыскать долг собственными средствами, тяжелое финансовое положение, исполнительное производство, банкротство.
4. Поскольку приобретение данных обязательств связано с принятием серьезных рисков потери вложенных средств, доходность таких инвестиций исчисляется сотнями процентов и превышает доходность облигаций, по которым был допущен дефолт.

Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами данного имущества. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- состояние объекта оценки;
- экологические и сейсмические факторы.

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:

- количество аналогичных предложений;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая чистота объекта.

15. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность нередко становится предметом судебных разбирательств. Длительное неисполнение контрагентами своих обязанностей может привести к взысканию дебиторской задолженности через суд. Если дебиторская задолженность нереальна к взысканию или срок ее исковой давности истек, то ее можно списать с баланса, однако такие действия чреватые судебными разбирательствами с налоговиками. Еще один повод для судебного спора — уступка дебиторской задолженности третьим лицам. Как не проиграть суды в этих случаях, вы узнаете из обзора арбитражной практики.

Наиболее часто дебиторская задолженность становится предметом судебного разбирательства в тех случаях, когда фирма-должник не выполняет свои обязательства по договору и не реагирует на попытки компании-кредитора уладить конфликт в досудебном порядке. В этом случае у кредитора не остается других возможностей получить свои средства, кроме как подать на должника в суд. На успех в судебном споре можно рассчитывать, если учесть ряд важных обстоятельств, о которых речь пойдет ниже.

Первая проблема, с которой может столкнуться компания, пытающаяся взыскать долг через суд, — это документальное подтверждение наличия дебиторской задолженности. Она должна быть подтверждена первичными документами (договорами, счетами-фактурами, товарными накладными, актами о выполненных работах или оказанных услугах). В некоторых случаях суды считают, что для подтверждения достаточно актов выполненных работ, подписанных без возражений, что по условиям договора является основанием для оплаты исполненных работ (*постановление ФАС Уральского округа от 09.09.02 № Ф09-2209/02-ГК*). Однако, как правило, помимо перечисленных документов суды требуют акт сверки расчетов с должником. Если таких актов несколько, они датированы разными числами и в них фигурируют разные суммы, суд принимает во внимание последний по дате акт сверки (*постановление ФАС Уральского округа от 13.08.02 № Ф09-1853/2002-ГК*).

При этом суды указывают на то, что акт сверки должен быть подписан лицом, обладающим соответствующими полномочиями. Так, суд признал задолженность несуществующей и отказал кредитору в удовлетворении его требований только на основании того, что акт сверки, во-первых, подписан лицом, не обладающим соответствующими полномочиями, а во-вторых, «не подписан бухгалтером». Такой акт, по мнению суда, не имеет доказательственной силы (*постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.10.02 № А26-3863/01-05/158*).

Поскольку законом не установлено ни специальных требований к оформлению акта сверки расчетов, ни специального бланка для такого акта, то на практике его составляют в произвольной форме. При оформлении акта сверки можно руководствоваться только общими правилами документооборота, в соответствии с которыми все финансовые документы в организациях подписываются руководителем и главным бухгалтером. Но внутренняя структура организации может быть построена таким образом, что руководитель совмещает функции главного бухгалтера, тогда на акте сверки будет достаточно только его подписи.

Подчеркнем еще один важный аспект, связанный с наличием актов сверки. Как известно, общий срок исковой давности составляет три года. И если этот срок истек, то по заявлению одной из сторон суд может отказать в рассмотрении иска. Однако в соответствии со ст. 203 ГК РФ течение срока исковой давности прерывается, если в этот период предъявлен иск в суд, а также если ваш должник совершил действия, свидетельствующие о признании долга. Подписание акта сверки, по мнению судей, как раз и является таким действием. После перерыва срок исковой давности определяется «с нуля», поскольку время, истекшее до перерыва, не засчитывается.

Например, истец оказал ответчику услуги по договору, заключенному 1 января 2005 года. К моменту подачи судебного иска в первую инстанцию срок исковой давности истек, о чем ответчик заявил в суде, и в иске было отказано. Однако при рассмотрении апелляционной жалобы суд установил, что спорная задолженность была признана ответчиком в результате подписания акта сверки от 28 июня 2008 года. Соответственно новый срок исковой давности нужно отсчитывать от этой даты. Правомерность этого вывода подтвердил *ФАС Уральского округа в постановлении от 30.09.02 № Ф09-2401/02-ГК*.

Согласно правилам ведения бухгалтерского учета задолженность, по которой истек срок исковой давности, или нереальный к взысканию долг можно списать с баланса. В налоговом учете убытки от списания безнадежных долгов признаются внереализационными расходами и уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль (п. 2 ст. 265 НК РФ). При этом безнадежными долгами (нереальными к взысканию) признаются долги, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа⁵ или ликвидации организации (п. 2 ст. 266 НК РФ).

Предприятие, списывающее дебиторскую задолженность и тем самым уменьшающее свою налогооблагаемую базу по налогу на прибыль, должно быть готово к тому, что налоговики будут тщательно проверять причины и порядок такого списания. И если, по их мнению, у компании не было достаточных оснований для списания безнадежных долгов, то они могут привлечь предприятие к налоговой ответственности. В таком случае доказывать свою правоту налогоплательщику придется уже в суде.

Правоприменительная практика по признанию убытка от списания безнадежной дебиторской задолженности в налоговом учете прибыли, основанная на нормах главы 25 НК РФ, пока еще не сложилась. Поэтому можно рассматривать только споры, возникшие между налогоплательщиками и налоговыми инспекциями в ходе налоговых проверок по применению норм Закона о налоге на прибыль в период его действия.

Суды, как правило, признают списание просроченной дебиторской задолженности на убытки в целях налогообложения прибыли правомерным, если:

- *списание произведено на основании материалов инвентаризации дебиторской задолженности;*
- *руководителем подписан соответствующий приказ.*

Такой вывод содержится, в частности, в *постановлении ФАС Уральского округа от 03.12.02 № Ф09-2527/02-АК*.

Поскольку процедура списания дебиторской задолженности с баланса по-прежнему регламентируется правилами бухгалтерского учета, то требования к ее документальному оформлению со стороны арбитражных судов в ближайшее время вряд ли изменятся.

В случаях когда фирма-должник ликвидируется или признается банкротом, многие организации списывают дебиторскую задолженность как обязательство, невозможное к исполнению. Однако в этой ситуации есть свои подводные камни.

Например, общее собрание организации-должника приняло решение о ликвидации организации. Кредитор изучил бухгалтерскую отчетность дебитора и пришел к выводу, что у него нет имущества, достаточного для погашения долга. На этом основании кредитор списал сумму задолженности на внереализационные расходы как долг, нереальный к взысканию. Однако организация дебитора была официально ликвидирована только год спустя. На этом основании налоговая инспекция признала досрочное списание задолженности неправомерным и доначислила налог на прибыль, пени, а также начислила штраф. Арбитражный суд признал действия налоговиков соответствующими закону (*постановление ФАС Северо-Западного округа от 16.09.02 № 3837/А21-989/02-С2*).

В другом случае организация-кредитор списала дебиторскую задолженность как нереальную к взысканию на основании письма конкурсного управляющего должника о недостаточности конкурсной массы для выполнения обязательств.

Зачастую в процессе исполнительного производства выясняется, что у предприятия - должника недостаточно денежных средств для погашения своих обязательств. В такой ситуации взыскание может быть обращено на дебиторскую задолженность. Однако для этого компании придется приложить немало усилий.

К первой очереди взыскания в ходе исполнительного производства относятся денежные средства, ценные бумаги, валютные ценности, легковой автотранспорт и другое имущество, не участвующее в производстве (ст. 59 Федерального закона от 21.07.97 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве», далее — Закон № 119-ФЗ).

Дебиторская задолженность также классифицируется как имущество первой очереди взыскания. Если у предприятия-должника отсутствуют денежные средства в рублях или иностранной валюте, то взыскание может быть наложено на дебиторскую задолженность. **Однако необходимо, чтобы она обладала достаточной ликвидностью и могла быть реализована с открытого аукциона.** По нашему мнению, наиболее ликвидна дебиторская задолженность, по которой часть платежей уже поступила, а по остальной сумме долга еще не наступил срок платежа.

15.1. Особенность оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционе

Под дебиторской задолженностью, на которую обращается взыскание в порядке исполнительного производства, понимаются имущественные права (требования), принадлежащие организации-должнику как кредитору по неисполненным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг. Обращение взыскания на дебиторскую задолженность состоит из ареста (описи и запрета распоряжения) указанной дебиторской задолженности и последующей ее продажи в установленном порядке. Дебиторская задолженность относится к первой очереди имущества должника, подлежащего аресту и реализации, причем, согласно арбитражной практике, наличие спора о размерах дебиторской задолженности само по себе не препятствует наложению ареста и производству дальнейших процедур, связанных с обращением взыскания.

Реализация дебиторской задолженности, на которую обращено взыскание в порядке исполнительного производства, носит принудительный характер и основывается на ст.237 и ст. 387 ГК РФ, ФЗ "Об исполнительном производстве". Предприятие-правообладатель в этом случае не является стороной в сделке купли-продажи имущественных прав и не может определять ее условия.

Продажа дебиторской задолженности производится на торгах, проводимых продавцом в форме открытых аукционов, по правилам, установленным статьями 447-449 ГК РФ. Дебиторская задолженность, не проданная на торгах, подлежит реализации продавцом на комиссионных началах.

Торги по продаже дебиторской задолженности начинаются с ее балансовой стоимости на понижение. Низший предел стоимости реализуемой дебиторской задолженности не может быть ниже оценки дебиторской задолженности, произведенной при ее аресте, если в дальнейшем не была произведена переоценка дебиторской задолженности.

Оценка арестованной дебиторской задолженности должника производится исходя из рыночной стоимости дебиторской задолженности на момент ареста (спроса на аналогичную дебиторскую задолженность). При осуществлении оценки дебиторской задолженности должника должны учитываться факторы, влияющие на рыночную стоимость дебиторской задолженности: финансовое состояние дебитора, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и другие сведения, сообщенные должником и дебитором.

Вынужденный характер реализации дебиторской задолженности при обращении на нее взыскания не позволяет использовать в качестве базы оценки понятие «рыночная стоимость», установленное ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». В данном случае, как следует из содержания, **предметом оценки является минимальная цена продажи дебиторской задолженности на открытом аукционе**, которая по условиям ценообразования соответствует стандарту «ликвидационная стоимость».

При такой постановке задачи существенный практический интерес представляет статистический анализ минимальных цен дебиторской задолженности при ее вынужденной продаже на открытых торгах в порядке исполнительного или конкурсного производства. Достаточно очевидно, что к числу основных факторов, влияющих на ликвидационную стоимость дебиторской задолженности, относится организационно-правовая форма должника и их дебиторов. В силу объективных причин, предприятия различных форм собственности – хозяйственные общества, федеральные, государственные и муниципальные унитарные предприятия и учреждения – имеют различный состав активов и характер мотивации топ-менеджеров, которые несут ответственность за возникновение и погашение дебиторской задолженности. Все это в значительной мере предопределяет реальные возможности истребования задолженности и связанные с этим риски.

К сожалению, сведения о реальных ценах продажи дебиторской задолженности в большинстве случаев недоступны для широкого круга лиц, хотя информация о проведении торгов достаточно часто встречается в сети

Internet. Поэтому для анализа использовались данные по **объявленным минимальным ценам (ценам предложения)** на открытых торгах. Минимальная цена предложения на торгах устанавливается организатором торгов на основании независимой оценки стоимости дебиторской задолженности и в большей мере отражают ее обоснованную стоимость, чем балансовые показатели. Кроме того, сам факт публикации информации о торгах в общедоступной сети *Internet* – особенно на специализированных сайтах – является косвенным признаком того, что при организации торгов соблюдались требования конкурентности и свободного доступа покупателей.

Статистический анализ объявленных минимальных цен дебиторской задолженности на открытых торгах включает следующие основные задачи:

построение эмпирического распределения минимальных цен предложения и анализ его особенностей;

- *определение статистической зависимости уровня минимальных цен предложения при вынужденной продаже дебиторской задолженности от организационно-правовой формы должников и дебиторов;*
- *проверка наличия временного тренда уровня минимальных цен предложения дебиторской задолженности, выставившейся на торги в последние 5 лет.*

Для проведения анализа была извлечена случайная выборка способом бесповторного отбора по данным объявлений о проведении открытых торгов, опубликованных в сети *Internet* и доступных в настоящее время для стандартных средств поиска системы *Yandex*. Основные показатели этой выборки приведены в таблице.

Показатели выборки минимальных цен предложения дебиторской задолженности при ее вынужденной продаже на открытых торгах

№ п/п	Наименование	Величина
1.	Объем выборки	60
2.	Временной интервал, годы	2003-2007
	Организационно-правовая форма должников	
	ОАО, ЗАО и ООО	36
	ФГУП и ГП	14
	МУП, МУ и Администрации городов	10
	Организационно-правовая форма дебиторов	
	ОАО, ЗАО и ООО	33
	ФГУП и ГП	11
	МУП, МУ и Администрации городов	12
3.	Прочие	4
4.	Минимальный уровень цен предложения, % к долгу	11, 57
5.	Максимальный уровень цен предложения, % к долгу	78,84
6.	Средний уровень цен предложения по выборке, % к долгу	34,93
7.	СКО	17,04
8.	Расчетная величина критерия отклоняющихся наблюдений	2,58
9.	Табличная величина критерия отклоняющихся наблюдений при 5 % уровне значимости	3,16
10.	Коэффициент асимметрии	0,892
11.	Коэффициент эксцесса	-0,006

Сведения о распределении полученных значений цен приведены в таблице ниже.

Распределение минимальных цен предложения дебиторской задолженности на открытых торгах

Таблица

№ интер-вала	Интервал цен (% к величине долга)	Частота	Накопленная частота	Накопленная частотность
1.	до 15 %	4	4	0,07
2.	свыше 15 % до 30 %	22	26	0,43
3.	свыше 30 % до 45 %	21	47	0,78
4.	свыше 45 % до 60 %	5	52	0,87
5.	свыше 60 % до 75 %	7	59	0,98
6.	свыше 75 %	1	60	1,00
Итого		60		

Гистограмма эмпирического распределения приведена на рис. 1.

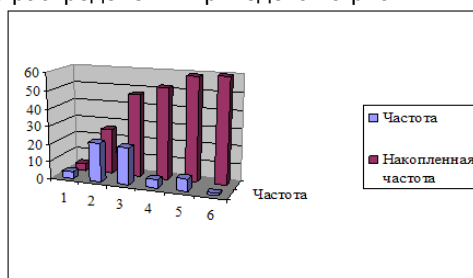


Рис. 1. Распределение минимальных цен предложения дебиторской задолженности на открытых торгах.

Проверка статистической однородности полученной выборки проводилась с помощью критерия отклоняющихся наблюдений:

$$K = \max [Y_{cp} - Y_{(1)}; Y_{(n)} - Y_{cp}] / \sigma \quad (1)$$

где:

Y_{cp} – средняя величина;

$Y_{(1)}$ и $Y_{(n)}$ – соответственно минимальная и максимальная величина в выборке;

σ – среднеквадратическое отклонение.

Выборку можно считать статистически однородной, если расчетная величина критерия не превышает табличной величина при заданном уровне значимости.

Для полученной выборки табличная величина критерия при уровне значимости 5% равна 3, 16, что превышает расчетное значение 2,58 (таблице) и позволяет считать полученную выборку статистически однородной.

Анализ влияния на цены дебиторской задолженности организационно-правовой формы должников и дебиторов выполнялся с помощью расчета логарифмически-линейного уравнения регрессии с искусственными переменными:

$$Y = A_0 * \Pi [b_i^{x_i} * c_j^{u_j}] \quad (2)$$

где:

Y – уровень минимальной цены предложения дебиторской задолженности на аукционе, % к основному долгу;

A_0 – коэффициент, характеризующий базовую величину уровня таких цен;

b_i – коэффициент корректировки базового уровня цен для i – й категории должников, $i = 1, \dots, 3$;

x_i – искусственная переменная, равная 1 при i – й категории должников, и 0 – во всех остальных случаях;

c_j – коэффициент корректировки базового уровня цен для j – й категории должников, $j = 1, \dots, 3$;

u_j – искусственная переменная, равная 1 при j – й категории должников, и 0 – во всех остальных случаях.

Параметры статистической зависимости уровня минимальных цен предложения дебиторской задолженности при ее вынужденной продаже на аукционах

Наименование показателей	Базовый уровень	Категории дебиторов			Категории должников		
		МУП и МУ	ФГУП и ГП	АО и ООО	МУП и МУ	ФГУП и ГП	АО и ООО
Условные обозначения коэффициентов регрессии	A_0	c_3	c_2	c_1	b_3	b_2	b_1
Значения коэффициентов регрессии	21,890	1,158	0,924	1,048	1,232	1	1,592
Стандартные ошибки оценки коэффициентов регрессии	0,281	0,256	0,284	0,251	0,227	нет	0,157
Расчетные значения t-критерия Стьюдента	78,033	4,526	3,254	4,178	5,429	нет	10,124
Коэффициент детерминации уравнения регрессии	0,227						
Расчетная величина F-критерия Фишера	3,177						
Вероятность ошибочного отклонения гипотезы об отсутствии статистической связи (ошибка 1-го рода)	0,014						

Отношения значений коэффициентов регрессии к величине стандартных ошибок их оценки (расчетные значения t-критерия Стьюдента) во всех случаях не превышают границ статистической надежности, равной 2, что указывает на достоверность оценок влияния соответствующих факторов. При этом общий вклад факторов, характеризующих организационно-правовую форму должников и дебиторов, в вариацию уровня цен предложения на дебиторскую задолженность является статистически существенным (табличное значение F-критерия при 5 % уровне значимости равно 2,38) и определяет около 23 % совокупной вариации (коэффициент детерминации для полученного уравнения равен $R^2=0,227$).

График фактических объявленных минимальных цен дебиторской задолженности и рассчитанных по уравнению регрессии (2) приведен на рисунке 2.

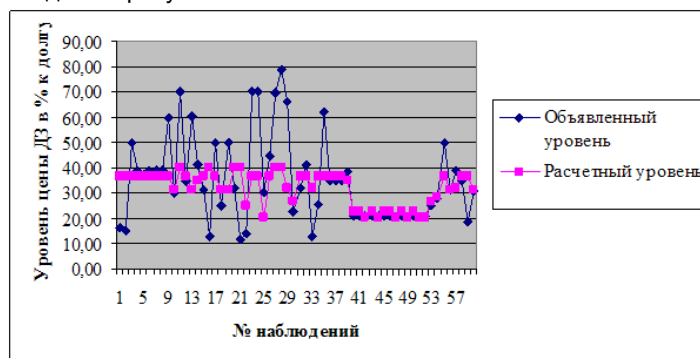


Рис.2. Соотношение цен на дебиторскую задолженность (ДЗ) на открытых торгах.

Как видно из приведенного графика, отклонения минимальных цен предложения от расчетного уровня могут быть весьма значительны и отражают высокую волатильность рынка дебиторской задолженности как финансового инструмента, складывающуюся под влиянием разнообразных факторов – начиная от общей конъюнктуры и заканчивая особенностями конкретных предприятий. Вместе с тем, полученная статистическая зависимость представляет собой достаточно эффективный информационный фильтр, обеспечивающий выделение систематической компоненты в уровне цен дебиторской задолженности. Поэтому полученные результаты (табл. 4) могут использоваться для экспресс-оценки уровня минимальных цен предложения дебиторской задолженности на открытых торгах, что, естественно, не исключает определения рыночной и ликвидационной стоимости дебиторской задолженности обычными методами при наличии необходимой для этого информации.

Расчетные показатели уровня минимальных цен предложения дебиторской задолженности на открытых торгах (в % к величине основного долга)

Наименование показателей	Категории дебиторов			Коэффициенты b_i
	МУП и МУ	ФГУП и ГП	АО и ООО	
Категории должников	МУП и МУ	31,212	25,338	40,334
	ФГУП и ГП	24,928	20,236	32,213
	АО и ООО	28,249	22,932	36,504
Коэффициенты c_j	1,158	0,924	1,048	$A_0=21,890$

Для проверки наличия тенденции изменения уровня минимальных предложения цен на дебиторскую задолженность при ее вынужденной продаже на открытых торгах за период 2003-2007 гг. было рассчитано уравнение регрессии следующего вида:

$$Y = 31,866 * 0,991^t \quad (3)$$

(0,111) (0,037)

где:

t – номер года, когда были объявлены торги по продаже дебиторской задолженности.

Параметры рассчитанного уравнения указывает на возможное наличие некоторой понижающей тенденции в изменении уровня цен предложения на дебиторскую задолженность (с годовым индексом 0,991), но ее влияние на вариацию уровня цен совершенно ничтожно – величина коэффициента детерминации равна $R^2 = 0,001$ – и статистически не существенно.

Выводы: анализ случайной выборки минимальных цен предложения на дебиторскую задолженность, реализуемую в принудительном порядке на открытых торгах, показал, что:

- **распределение относительного уровня этих цен (в % к номинальной величине долга) имеет левостороннюю асимметрию, причем модальный интервал уровня цен находится в границах от 15 % до 30%, а эмпирическая вероятность (накопленная частота) того, что уровень цен не превышает 45%, превышает 3/4;**
- **статистически существенная зависимость цен предложения от организационно-правовой формы должников и дебиторов позволяет использовать полученные результаты для экспресс-оценки минимальных цен предложения дебиторской задолженности при подготовке открытых торгов в условиях дефицита информации;**
- **отсутствие временного тренда уровня объявленных минимальных цен дебиторской задолженности при ее вынужденной продаже на открытых торгах за период 2007-2012 гг указывает на устойчивость сложившейся практики подготовки и проведения таких торгов, включая оценку стоимости выставленной задолженности.**

16. Описание объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (ФСО №1).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности) (ФСО №3).

Анализ достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (ФСО №1).

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе (ФСО №3).

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование документа	Источник информации
Обзор региона и рынка, аналитика	http://ru.wikipedia.org/ http://www.dolgi.su http://www.rusdolg.ru http://www.dolgonline.ru
Используемые методики оценки и экономические показатели	http://www.raexpert.ru/ http://www.gks.ru/ http://www.kopart.ru/articles/13 http://www.cbr.ru/ http://www.economy.gov.ru/ www.appraiser.ru http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit
Аналоги на продажу	http://www.dolgi.su http://www.rusdolg.ru http://www.dolgonline

Описание недвижимого имущества

Настоящее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными кадастрового паспорта, свидетельства о праве собственности, выписки из ЕГРП.

Заказчиком предоставлены копия кадастрового паспорта, копия свидетельства о госрегистрации, копия выписки из ЕГРП на основании которых проведен расчет. Копии документов приведены в приложении к настоящему отчету.

1.3-дание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства

Наименование объекта недвижимости (согласно копий свидетельства о госрегистрации, кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Выписка из ЕГРП	№90-19242864 от 27.05.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	47-АБ 401328 от 17.06.2011г.
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0133001:142
Вид права	Собственность

Использование объекта	По назначению	
Инвентарный номер	205-А	
Литер	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6	
Этажность	1 этажный	
Год ввода в эксплуатацию	1999	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	3081,3	
Общий объем строительный, м³	13868,0	
Наличие обременений	Ипотека, аренда	
Техническое описание объекта оценки		
Фундамент	Ж/б блоки	Следы увлажнения цоколя и стен
Стены	Кирпич, бревно, сэндвич-панели на металлическом каркасе	Мелкие трещины в штукатурном слое, гниль на поверхности, коррозия металла
Перегородки	Кирпичные	Мелкие трещины в штукатурном слое
Перекрытия	Металлический каркас	Коррозия металла
Полы	Бетонные, керамическая плитка, грунт, деревянный	Стирание в ходовых местах, прогнивание
Кровля	Металлическая	Единичные протечки
Окна, двери	Металлические, филенчатые двери, пластиковый стеклопакет	Поверхностная коррозия, истирание поверхности
Отделка внутренняя	Штукатурка, плитка	Отпадение раствора местами
Внутренние санитарные и электротехнические устройства	Электричество, отопление, канализация (выгребная яма)	Отслоение изоляции электропроводки

2.3 здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства

Наименование объекта недвижимости (согласно копий свидетельства о государственной регистрации, кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства	
Назначение	Нежилое	
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»	
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич	
Выписка из ЕГРП	№90-19243014 от 27.05.2016г.	
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АА №970414 от 20.04.2007г.	
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0133001:168	
Вид права	Собственность	
Использование объекта	По назначению	
Инвентарный номер	205-Б	
Литер	Б	
Этажность	1 этажный	
Год ввода в эксплуатацию	1999	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	256,9	
Общий объем строительный, м³	1366,0	
Наличие обременений	Ипотека	
Фундамент	Ж/б блоки	Мелкие трещины в цоколе
Стены	Сэндвич-панели на металлическом каркасе	Коррозия металла, отслоение от поверхности отдельных элементов
Перегородки	-	-
Перекрытия	Металлический каркас	Небольшие следы протечек
Полы	Бетонные, плитка	Стирание в ходовых местах
Кровля	Металлическая	Отслоение местами от поверхности
Окна, двери	Металлические ворота	Коробление коробок, незначительный перекос
Отделка внутренняя	-	-
Внутренние санитарные и электротехнические устройства	Электроосвещение	Отслоение изоляции электропроводки

3.3 здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства

Наименование объекта недвижимости (согласно копий свидетельства о государственной регистрации, кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства	
Назначение	Нежилое	
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»	
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич	
Выписка из ЕГРП	№90-19242905 от 27.05.2016г.	
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АА №970416 от 20.04.2007г.	
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0133001:184	
Вид права	Собственность	
Использование объекта	По назначению	
Инвентарный номер	205-В	
Литер	В	
Этажность	1 этажный	
Год ввода в эксплуатацию	2005	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	7,5	
Общий объем строительный, м³	26,0	
Наличие обременений	Ипотека	

Фундамент	Железобетонный	Мелкие трещины в цокольной части здания
Стены	Сэндвич-панели на металлическом каркасе	Волосяные трещины в штукатурке
Перегородки	-	Мелкие трещины
Перекрытия	Металлический каркас	Коррозия металла
Полы	Бетонные, деревянные	Незначительные повреждения плитусов
Кровля	Металлическая	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке
Окна, двери	Стеклопакеты, двери ПВХ	Стертость дверных полотен
Отделка внутренняя	Гипсокартон	Темные пятна на поверхности
Внутренние санитарные и электротехнические устройства	Электричество	Отслоение изоляции электропроводки

4. Помещение

Наименование объекта недвижимости (согласно копий кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Помещение	
Назначение	Нежилое	
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II	
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич	
Выписка из ЕГРП	№90-19243062 от 27.05.2016г.	
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АД 881483 от 03.06.2010г.	
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0607001:4555	
Вид права	Собственность	
Использование объекта	По назначению	
Инвентарный номер	11968	
Этаж/Этажность	1/5	
Год ввода в эксплуатацию	1975	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	465,9	
Наличие обременений	Ипотека	
Фундамент	Железобетонный	Мелкие трещины в цокольной части здания
Стены	Кирпичные	Волосяные трещины в штукатурке
Перегородки	Кирпичные	Мелкие трещины
Перекрытия	Ж/б плиты	Трещины в швах
Полы	Бетонные, плитка	Незначительные повреждения плитусов
Кровля	Мягкая рулонная	Видимых дефектов не обнаружено
Окна, двери	Стеклопакеты, двери ПВХ, металлические двери	Стертость дверных полотен
Отделка внутренняя	Побелка, гипсокартон	Темные пятна на поверхности
Внутренние санитарные и электротехнические устройства	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Ослабление арматурных прокладок, неисправность некоторых приборов

5. Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства

Наименование объекта недвижимости (согласно копий кадастрового паспорта и выписки из ЕГРП)	Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства	
Назначение	Сооружение коммунальной инфраструктуры	
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поги-Новолисино»	
Субъект права	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич	
Выписка из ЕГРП	№90-19243164 от 27.05.2016г.	
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0000000:26409	
Вид права	Собственность	
Использование объекта	По назначению	
Инвентарный номер	884	
Литер	А	
Этажность	1	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	5,5	
Общий объем, м³	13,75	
Наличие обременений	Не зарегистрировано	
Техническое описание объекта оценки		
Фундамент	Кирпичный ленточный	Следы увлажнения цоколя и стен
Стены	Дощатые обшитые металлом	Мелкие трещины на поверхности досок
Перегордки	-	-
Перекрытия	-	-
Полы	Песчаные	Стирание в ходовых местах
Кровля	Металлическая	Единичные протечки
Окна, двери	Металлические	Поверхностная коррозия
Отделка внутренняя	-	-
Внутренние санитарные и электротехнические устройства	Электричество	Отслоение изоляции электропроводки

Данные визуального осмотра и представленные Заказчиком, совпадают с данными кадастрового паспорта, свидетельства о госрегистрации, а также выписки ЕГРП.

Описание оборудования

Общие сведения.

Заказчиком предоставлены документы:

1. Копия инвентаризационной описи;

Согласно данным Заказчика и визуального осмотра, Оценщиком был сделан вывод – оборудование находится в «удовлетворительном» состоянии (согласно шкале экспертных оценок приведенной в конце отчета). Со слов заказчика - капитальных ремонтов не проводилось.

Собственник объекта оценки	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин С.А. Желнин Петр Анатольевич
Местоположение объекта оценки	Россия, Ленинградская область, Тосненский район, массив Еглизи
Вид права	Право собственности
Объем правомочий владельца объекта оценки	Владение, распоряжение, использование

Имущество представляет собой пищевое оборудование, предназначенное для ведения пищевой деятельности – убой скота и первичной переработки, в данный момент оборудование не задействовано по своему прямому назначению, находится в помещениях, возможен демонтаж и транспортировка.

№ п/п	Наименование	Техническая характеристика	Инв. номер	Год выпуска	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кол-во, шт.
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	Бичевые моечные машины используются для интенсивного мытья туш свиней от крови. Мытьё бичами является наилучшим методом очистки свиней перед их ошпаркой.	нет данных	нет данных	нет данных	2
2	Бокс оглушения КРС	Бокс предназначен для оглушения крупного рогатого скота и свиней перед убоем в цехах первичной переработки скота	нет данных	нет данных	нет данных	1
3	Ванна для обескровливания	Ванна предназначена для обескровливания туш скота на бойнях.	нет данных	нет данных	нет данных	1
4	Ванна обескровливания КРС	Ванна предназначена для обескровливания туш скота на бойнях.	нет данных	нет данных	нет данных	1
5	Возвратные пути для пустых крюков	Пути предназначены для возвращения пустых крюков	нет данных	нет данных	нет данных	1
6	Воздушные пути возвращения	Пути предназначены для возвращения пустых крюков	нет данных	нет данных	нет данных	1
7	Высвобождение с элеватором	Устройство для управления трубными элементами во время спускоподъемных операций.	нет данных	нет данных	нет данных	1
8	Дезинфекционная машина для сапог	Устройство для мойки сапог и дезинфекции подошв	нет данных	нет данных	нет данных	1
9	Евро крюк	Скользящий троллей (еврокрюк) для трубчатого пути предназначен для передвижения мясных туш по трубчатым подвесным путям	нет данных	нет данных	нет данных	50
10	Желоб для желудков	Устройство для очистки и транспортировки желудков	нет данных	нет данных	нет данных	1
11	Желоб для отходов	Устройство для загрузки отходов	нет данных	нет данных	нет данных	1
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	Устройства подведения живых свиней к боксу оглушения	нет данных	нет данных	нет данных	1
13	Испаритель 1000*800*3900мм	Теплообменник мощностью на площади 39кв.м., расход воздуха 6600куб/час	нет данных	нет данных	нет данных	1
14	Испаритель 700*700*2200мм	Теплообменник мощностью на площади 39кв.м., расход воздуха 6600куб/час	нет данных	нет данных	нет данных	4
15	Испаритель 750*800*2120мм	Теплообменник мощностью на площади 39кв.м., расход воздуха 6600куб/час	нет данных	нет данных	нет данных	2
16	Испаритель 850*400*2120мм	Теплообменник мощностью на площади 39кв.м., расход воздуха 6600куб/час	нет данных	нет данных	нет данных	1
17	Кабина обработки голов КРС	Кабина для мойки и удаления лишних частей голов крупного рогатого скота.	нет данных	нет данных	нет данных	1
18	Комплектная линия по обвалке и жилровке свинных туш и говяжьих четвертей	Линия предназначена для отделения частей туши от коровки, и отделения от мышечной ткани соединительной ткани.	нет данных	нет данных	нет данных	1
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	Компрессоры для сжатия воздуха и контейнер для хранения сжатого воздуха. Марка Boge S25, мощность 18,5кВт, производительность 3000л/мин, 11бар, размер 1280*1200*800мм, масса 450кг	нет данных	1971	нет данных	1
20	Компрессорная станция	Станция предназначенная для получения сжатых газов. В комплекте маслоотделитель BC-OS-54	нет данных	нет данных	нет данных	3
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	Воздухоохладитель	нет данных	нет данных	нет данных	1
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	Воздухоохладитель	нет данных	нет данных	нет данных	2
23	Крюки для КРС	Металлический крюк для подвешивания туш крупного рогатого скота.	нет данных	нет данных	нет данных	10
24	Машина для мойки	Машина для различной мойки	нет данных	нет данных	нет данных	2
25	Машина для мойки ящиков	Машина предназначена для мойки ящиков от отходов после транспортировки туш.	нет данных	нет данных	нет данных	1
26	Машина для надевания петель	Машина предназначена для надевания петли после оглушения животного.	нет данных	нет данных	нет данных	1
27	Мембранный насос	Насос для перекачки материалов	нет данных	нет данных	нет данных	1
28	Мойка фартуков	Металлическая мойка для фартуков	нет данных	нет данных	нет данных	2
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	Элеваторы для насосно компрессорных труб предназначены для захвата и удержания в процессе спуско-подъемных операций.	нет данных	нет данных	нет данных	1
30	Огневая печь	Печь предназначена для утилизации отходов природного происхождения при производстве мясных продуктов.	нет данных	нет данных	нет данных	1
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	Площадка для снятия и транспортировки шкур КРС.	нет данных	нет данных	нет данных	2
32	Пневматическая подъемная площадка	Подъемная площадка предназначена для поднятия рабочего на заданную высоту и плавного его опускания.	нет данных	1995	нет данных	4
33	Погрузочный элеватор	Элеваторы предназначены для поднятия туш, например, со стола или платформы на вентиляционный ствол или для спуска.	нет данных	нет данных	нет данных	1
34	Подвесные пути (360м)	Подвесные пути для транспортировки и хранения мясных полутуш.	нет данных	нет данных	нет данных	1
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	Комплекс путей предназначен для обескровливания туш КРС для дальнейшей обработки.	нет данных	нет данных	нет данных	1
36	Прогонный бокс	Предназначен для прохода животных из загона в бокс оглушения.	нет данных	нет данных	нет данных	1
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	Металлические зацепы закрепленные цепями для обескровливания туш КРС	нет данных	нет данных	нет данных	13

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



№ п/п	Наименование	Техническая характеристика	Инв. номер	Год выпуска	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кол-во, шт.
38	Рабочая площадка	Площадка для основной работы по обработке туш	нет данных	нет данных	нет данных	1
39	Разделочный стол	Металлический стол предназначенный для разделки туш.	нет данных	нет данных	нет данных	1
40	Ресивер	Контейнер для хранения сжатого воздуха. Марка Теко, производительность 1000л/мин, 28бар	нет данных	2000	нет данных	5
41	Сжимающий бокс	Бокс предназначен для надёжной фиксации животного во время ритуального убоя.	нет данных	нет данных	нет данных	1
42	Скребашина	Машина предназначена для качественной и быстрой очистки туш от щетины.	нет данных	нет данных	нет данных	1
43	Стерилизатор инструментов	Устройство для стерилизации инструментов используемых при переработке туш КРС	нет данных	нет данных	нет данных	5
44	Стол для сброса свиней	Стол предназначен для сброса туш свиней	нет данных	нет данных	нет данных	1
45	Стол обработки органов	Стол предназначен для обработки и инспекции органов	нет данных	нет данных	нет данных	1
46	Стол для подачи желудков и кишок	Стол предназначен для приема кишесырья, его разбора, инспекции и проливки	нет данных	нет данных	нет данных	1
47	Сухая зона спуска КРС	Зона для спуска сухих туш крупного рогатого скота	нет данных	нет данных	нет данных	1
48	Тележка для транспортировки ящиков	Тележка для транспортировки ящиков предназначена для транспортировки ящиков с продуктом по цеху.	нет данных	нет данных	нет данных	4
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	Транспортер с пневмонавешиванием предназначен для транспортировки туш.	нет данных	нет данных	нет данных	1
50	Транспортер обескровливания	Транспортер предназначен для транспортировки туш во время процесса обескровливания.	нет данных	нет данных	нет данных	1
51	Транспортер органов	Транспортер предназначен для транспортировки органов животных.	нет данных	нет данных	нет данных	1
52	Транспортер подачи свиней	Транспортер предназначен для подачи свиней к месту забоя.	нет данных	нет данных	нет данных	1
53	Умывальник	Умывальник для работников мясоперерабатывающего комбината.	нет данных	нет данных	нет данных	3
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	Пульт управления микропроцессором	нет данных	нет данных	нет данных	3
55	Устройство для сбора пищевой крови	Устройство представляет собой вакуумный бак сбора крови, предназначенный для отсоса и сбора крови при помощи полого ножа.	нет данных	нет данных	нет данных	1
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	Комбинированная шкуроемная платформа предназначена для съема шкуры со спины туши.	нет данных	нет данных	нет данных	1
57	Шкуроемочная машина	Универсальная шкуроемная машина в комплекте с двумя таями для перевешивания туши, позволяет производить все работы по забеловки туши, удаления задних и передних конечностей.	нет данных	нет данных	нет данных	1
58	Элеватор для подъема	Элеватор предназначен для подъема туш на роликовых крюках и крюках скольжения по наклонному участку трубчатого подвешного пути наверх.	нет данных	нет данных	нет данных	2
59	Элеватор для снятия КРС	Пневматический элеватор предназначен для снятия крупного рогатого скота.	нет данных	нет данных	нет данных	1
60	Элеватор пустых крюков	Пневматический элеватор предназначен для транспортировки пустых крюков.	нет данных	нет данных	нет данных	1
61	Видеодомофон Vizit-M456C	Монитор предназначен для просмотра посетителей. Масса 1кг, габаритные размеры 220*190*45мм.	нет данных	нет данных	нет данных	1
62	Ворота автоматические уличные	Ворота изготовлены из профильного металлического каркаса. Длина 5пог.м.	нет данных	нет данных	нет данных	3
63	Ворота распашные	Ворота изготовлены из профильного металлического листа, размер 1150мм*2000мм*0,5мм. Длина 5пог.м	нет данных	нет данных	нет данных	1
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	Контейнер предназначен для транспортировки и хранения товаров, требующих определенного температурного режима, масса брутто 32500кг, грузоподъемность 27670кг, объем 66,1куб.м.	нет данных	нет данных	нет данных	1

Описание дебиторской задолженности
Перечень информации, предоставленной Заказчиком

Наименование документа	Источник информации	Примечание
Определение Арбитражного Суда УР № А71-9051/2011 Г8 от 14.05.2013 года	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
Исполнительный лист по делу А71-639/2015 от 15.03.2016 года	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
Исполнительный лист по делу А71-12805/2014 от 25.03.2016 года	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика
Исполнительный лист по делу А71-12805/2014 от 25.03.2016 года	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные.

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними.

Объектом оценки является дебиторская задолженность ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан», в сумме 3 972 238,68., информация о которой представлена в таблице ниже.

Показатель	Значение
Объекты оценки:	Дебиторская задолженность ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан», в сумме 3 972 238,68 рублей, принадлежащей ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин Сергей Александрович
Сведения о Собственнике:	Организационно-правовая форма:
	ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства
	Полное наименование:
	ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин Сергей Александрович
	Конкурсный управляющий:
	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин С.А. Желнин Петр Анатольевич
	ИНН/КПП
	471601100310/-
	ОГРНИП:
	304471636400036
	Место нахождения:
	187000, РФ, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Радищева, д. 6, кв. 56
	Имущественные права:
	Дебиторская задолженность ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
тел./факс: (3412) 512-000
e-mail garusdir@yandex.ru



	Агро", ООО «Фирма Океан», в сумме 3 972 238,68 рублей принадлежит ИП глава крестьянского (фермерского) хозяйства Калинин Сергей Александрович на праве собственности
Сведения о должнике:	ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан»,
Категория должника:	Юридические лица и индивидуальные предприниматели
Балансовая стоимость:	3 972 238,68
Существующие ограничения (обременения) права:	Отсутствуют
Сегмент рынка, в котором может позиционироваться объект оценки:	Рынок дебиторской задолженности

Перечень и сумма дебиторской задолженности:

№	Наименование кредитора	Сумма долга, руб.	Описание	Дата возникновения	Примечания
1.	ИП Ермолин В.Ю. г.Тосно, пр.Ленина 27-74	1249811,00			договоры аренды №05/14А от 30.04.2015; №05/14А от 30.05.2014
2.	ИП Демидов С.А.г.Тосно, ул.Чехова, 7-13	550000,00			договор аренды 06/15А от 31.12.2014
3.	ООО "Русские деликатесы" г.Тосно, ул.Промышленная, 1	761000,00			Аренда
4.	ООО "Русские деликатесы" г.Тосно, ул.Промышленная, 1	430000,00			ошибочно перечисленные
5.	ООО "ИДАВАНГ Агро"	367200,00			задолженность по договору 26 от 19.01.2012 на оказание транспортных услуг
6.	ООО "ИДАВАНГ Агро"	38227,68			задолженность по договору аренды земельного участка от 18.01.2012
7.	ООО «Фирма Океан», г.Тосно, ш.Московское, 36	576000,00			задолженность по договору купли-продажи №6/15 от 01.04.15

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

При осуществлении сбора и обработке информации были получены следующие данные:

- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц имеются - ипотека;
- информация о технических и эксплуатационных характеристиках зданий;
- информация о количественных и качественных характеристиках зданий;
- анализ текущей конъюнктуры рынка оцениваемого имущества.

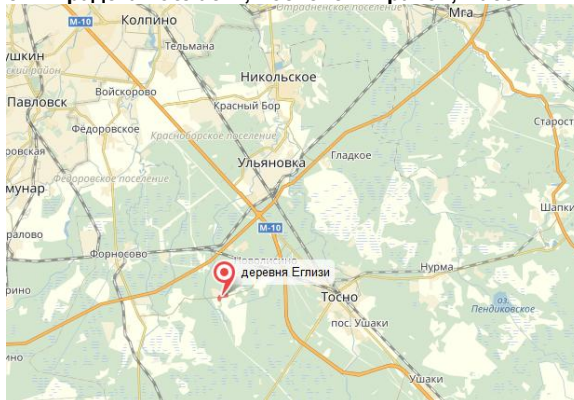
16.1. Описание месторасположения объектов оценки

Типичное окружение – складские и производственные здания, сельскохозяйственные поля. Подъездные пути в удовлетворительном состоянии. Обстановка с транспортной доступностью сложная: грунтовые дороги. Как показал анализ рынка, уровень развития инфраструктуры – средний, так как объект оценки – имущественный комплекс, находится в поле, отсюда низкий спрос на куплю продажу и аренду. Помещение в г. Тосно находится на выгодном местоположении, имеется спрос.

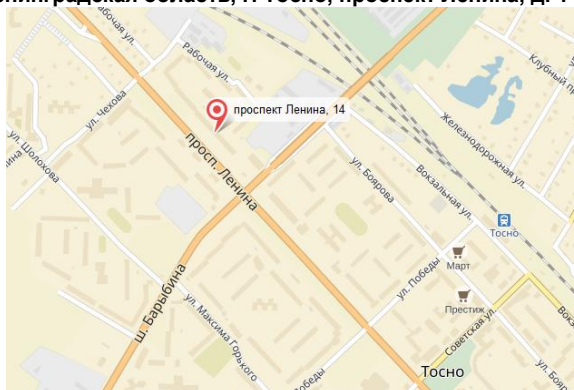
16.2. Расположение объекта оценки на карте

Расположение объекта оценки на карте представлены на рисунке.

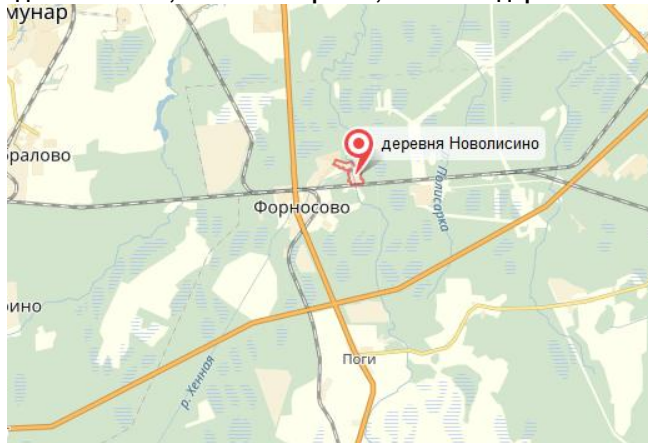
РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи»



РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II



РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поги-Новолисино»



16.3. Заключение

Объекты оценки представляет собой оборудование находящееся в имущественном комплексе мясозаготовительного производства: в одноэтажных зданиях/помещениях из металлического каркаса с утеплителем, офисно-складского/производственного/торгового назначения, используемого в сельскохозяйственных целях. Также одноэтажный деревянный сарай, вспомогательного назначения. Состояние оцениваемого имущества хорошее. На земельных участках, где расположен имущественный комплекс, имеются все коммуникации, кроме сооружения – только электрификация. На дату оценки используются по своему назначению, использование как производственно-складское для сельского хозяйства. На взгляд оценщика, в сегодняшнем состоянии объект привлекателен для ведения предпринимательской деятельности.

17. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которого является согласование меры обмена товара (услуги).

При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке принимают рыночную стоимость товара (услуги), которая отражает сложившуюся ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических и политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования** (*highest and best use analysis*).

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- *быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;*
- *быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;*
- *быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;*
- *быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.*

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 добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное 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 (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной.

Оптимальное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемых объектов обычно предусматривает две стадии:

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

17.1. Использование земельного участка как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- *при необходимости отдельной оценки участка земли;*
- *при выборе объектов для сравнительного анализа.*

Основная задача данного анализа – дать ответ на следующие вопросы:

1. *Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?*
2. *Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?*

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями. Например, существующее наиболее эффективное использование земли в ближнем пригороде, как сельскохозяйственной, с ростом города может измениться на использование под коттеджную застройку.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через

некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы.

Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Оцениваемый объект является частью одного предприятия. Анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос оцениваемого объекта. Данная процедура возможна только при неудовлетворительном состоянии данного объекта, что на текущий период не соответствует действительности. Да и нецелесообразно, в связи с его приемлемым для эксплуатации состоянием и, соответственно, возможностью получения определенного денежного потока. Совместная эксплуатация оцениваемого объекта приведет к повышению его общей стоимости.

Таким образом, оцениваемый объект может эксплуатироваться в текущем состоянии, либо сдаваться в аренду сторонним организациям.

Фактор юридической разрешенности подтверждает выбранное наиболее эффективное использование объекта недвижимости, так как земельный участок, на котором расположены строения, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием для КФХ. Таким образом, любая деятельность с использованием рассматриваемого объекта недвижимости может предполагать или снос строений, или использование их по прямому назначению без сноса. Снос, однако, экономически необоснован, так как пустой земельный участок земель поселений обладает крайне невысокой ценностью.

Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.

17.2. Использование земельного участка с улучшениями

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа – дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?

2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен имущественный комплекс: здания офисно-складского-производственного/вспомогательного назначения для сельского хозяйства, а также торгового назначения (г. Тосно).

Назначение оцениваемого объекта: складское/производственное, торговое, вспомогательное. По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений;
- реконструкция или обновление;
- продолжение использования в текущем состоянии.

Существующее здание может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен.

Как альтернатива сносу, существующее улучшение могло бы использоваться в другом назначении, или могло бы быть в том состоянии, в котором оно находится сейчас. Возможными вариантами использования объекта являются:

1. *Производственное, складское.*
2. *Офисное.*
3. *Торговое.*
4. *Вспомогательное.*

Представленный возможный вариант использования объекта рассмотрен в соответствии с необходимыми критериями, такими как физически возможное использование, законодательно разрешенное использование, а также финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Физически возможное использование – объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемых объектов по прямому назначению – производственное, офисное, торговое и вспомогательное.

Законодательно разрешенное использование – каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объектов оценки не выявлено.

Фактор юридической разрешенности подтверждает выбранное наиболее эффективное использование объекта недвижимости, так как земельный участок, на котором расположены строения, относятся к категории земель сельскохозяйственных. Таким образом, любая деятельность с использованием рассматриваемого объекта недвижимости может предполагать или снос строений, или использование их по прямому назначению без сноса. Снос, однако, экономически необоснован, так как пустой земельный участок обладает крайне невысокой ценностью.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование – в рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

Предполагаемыми в рамках данного отчета возможными вариантами использования рассматриваемого объекта недвижимости является их текущее назначение.

Анализируя наиболее типичное использование торговых объектов, расположенных в рассматриваемой части региона, а также исходя из технических особенностей объектов оценки, можно с достаточной степенью вероятности сказать, что использование оцениваемого здания **безальтернативно**.

Оптимальным в таком случае будет сценарий использования из числа финансово осуществимых, который создает максимальную остаточную стоимость для земельного участка и расположенных на нем зданий. При этом использование объекта должно обеспечить доход, превышающий доход от земельного участка и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование недвижимого имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого недвижимого имущества будет максимальной.

Среди вариантов потенциально возможного использования оцениваемого объекта, как правило, рассматриваются варианты существующего на дату оценки использования. Далее, если характеристика объекта позволяет его альтернативное использование, рассматриваются другие варианты. Для каждого варианта потенциального использования оцениваемого объекта, определяются потенциальная и действительная доходность, эксплуатационные расходы и чистый операционный доход, исходя из сложившейся на рынке ситуации. Определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования оцениваемого имущества. Для чего чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. *Снос улучшений.*
2. *Реконструкция или обновление.*
3. *Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.*

Все три варианта юридически допустимы и физически возможны.

Финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов. В настоящее время снос существующих улучшений – нецелесообразен.

Реконструкция и ремонт: данные объекты недвижимости (назначение – складское, производственное, торговое, вспомогательное) имеют незначительный физический износ. Проведение реконструкции и/или капитального ремонта не является необходимым для начала получения дохода от данного объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным. Объемно-планировочное решение объекта оценки соответствует требованиям.

Определяются затраты на реконструкцию и/или переоборудование в соответствии с каждым из альтернативных вариантов его использования. Рассчитывается текущая стоимость объектов оценки при каждом варианте его потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на реконструкцию и/или переоборудование. В итоге наилучшим и наиболее эффективным использованием будет считаться тот вариант использования объекта недвижимости, который приносит максимальный доход.

Альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта не существует.

Даже без учета дополнительных затрат на переоборудование зданий можно сделать вывод об экономической нецелесообразности такого переоборудования и смены функционального назначения объекта оценки.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов безальтернативно являются помещения производственного, офисного, торгового и вспомогательного назначения.

Исходя из возможных вариантов использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их по прямому назначению – имущественный комплекс.

17.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оборудования

Анализ оптимального (наилучшего и наиболее эффективного) использования является предпосылкой определения рыночной стоимости объекта. Данный анализ позволяет определить **наиболее доходное и конкурентное использование оборудования** - то использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Оптимальное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) оборудования, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оборудования с наилучшей отдачей, причем неизменные условия: физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

В практике оценки положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования оборудования использовались четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемых объектов. Утилизация оборудования представляется нецелесообразным и экономически не эффективным с точки зрения потенциального покупателя.

2. **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки.

3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Состояние имущества – **«удовлетворительное»**.

Рынок подобного оборудования в существующей форме сложился в регионе в начале 90-х годов XX века. Сегодня этот процесс во многом завершен. Основные поставщики подобного оборудования на продажу – это предприятия, работающие в сфере оказания услуг, заменяющие оборудование более совершенным. Но тем не менее данное оборудование не имеет спроса, неликвидно.

Анализируя наиболее типичное использование подобного оборудования, а также исходя из технических особенностей объектов оценки, можно сделать вывод о безальтернативном использовании объектов оценки.

Оптимальным в таком случае будет сценарий использования из числа финансово осуществимых, который создает максимальную остаточную стоимость оборудования. При этом использование объекта должно обеспечить доход и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Среди вариантов потенциально возможного использования оцениваемых объектов, как правило, рассматриваются варианты существующего на дату оценки использования. Далее, если характеристики объекта позволяют его альтернативное использование, рассматриваются другие варианты. Для каждого варианта потенциального использования оцениваемого объекта, определяются потенциальная и действительная доходность, эксплуатационные расходы и чистый операционный доход, исходя из сложившейся на рынке ситуации. Определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования оцениваемого имущества. Для чего чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подобного оборудования, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также помогает в нахождении сопоставимых объектов. Типичными вариантами использования любого оборудования могут служить следующие альтернативы:

4. **Утилизация.**

5. **Модернизация или капитальный ремонт.**

6. **Продолжение использования в таком состоянии, в каком находится сейчас.**

Все три варианта юридически допустимы и физически возможны. Финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Утилизация: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующий объект должен либо оставаться в прежнем состоянии и/или должен быть отремонтирован до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть утилизирован, когда доход от нового будет больше, чем компенсация стоимости утилизации объекта и приобретения нового объекта. В настоящее время утилизация оборудования - нецелесообразна.

Модернизация или капитальный ремонт: данные объекты имеют физический износ. Модернизация или капитальный ремонт не является необходимым для начала эксплуатации и получения дохода от данного объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание состояние объектов, их правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов безальтернативно является продолжение использования в существующем состоянии.

17.4. Методологические основы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (дебиторской задолженности)

На открытом рынке покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которого является согласование меры обмена товара (услуги).

При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке принимают рыночную стоимость товара (услуги), которая отражает сложившуюся ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических и политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования** (*highest and best use analysis*).

Наилучшее и наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Оптимальное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной - это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Оцениваемые объекты: Дебиторская задолженность.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования дебиторской задолженности могут служить следующие альтернативы:

- взыскание дебиторской задолженности;
- продажа дебиторской задолженности путем заключения договора цессии;
- списание дебиторской задолженности.

Все три варианта юридически допустимы и физически возможны.

Финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

В нашем случае конкурсный управляющий преследует цель – взыскать в полном объеме задолженность, образовавшуюся в период финансово-хозяйственной деятельности предприятия – банкрота.

Взыскание дебиторской задолженности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие объекты (дебиторская задолженность) должны быть взысканы в полном объеме. В настоящее время взыскание задолженности наиболее целесообразно и допустимо.

Продажа дебиторской задолженности. В нашем случае конкурсный управляющий ограничен рамками конкурсного производства – 1 год. Исходя из процессуальных сроков, реализация не взысканной по причине окончания срока конкурсного производства также целесообразна и допустима.

Списание дебиторской задолженности. Дебиторская задолженность может быть списана только в том случае, когда не существует эффективных процессуальных процедур по взысканию и/или реализации.

Крайняя мера в процедуре взыскания задолженности. Применяется только к безнадежной и не реальной ко взысканию задолженности (например, при пропуске срок исковой давности). Списание просроченной задолженности приводит к образованию убытков, но в нашем случае это не является главенствующим.

Существующая задолженность может использоваться по разному, но основные варианты представлены выше.

Физически возможное использование – юридические и экономические характеристики делают физически осуществимыми все варианты использования оцениваемых объектов.

Законодательно разрешенное использование – характеристики объектов позволяют использовать их прямому назначению.

Фактор юридической разрешенности подтверждает выбранное наиболее эффективное использование объекта: взыскание задолженности. Таким образом, любая деятельность с использованием рассматриваемых объектов может предполагать или взыскание задолженности, или реализацию дебиторской задолженности, либо списание задолженности, если она признается не реальной ко взысканию. Списание, однако, экономически обоснованно, так как любая задолженность может быть реализована, пусть и с максимальным дисконтом.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование - в рыночных условиях возможные варианты использования, позволяющие получить определенный доход (как в нашем случае – взыскание или реализация уже ни коим образом не отразятся на финансово-хозяйственной деятельности предприятия банкрота), являются финансово возможными.

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемых объектов, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность?

Предполагаемыми в рамках данного отчета возможными вариантами использования рассматриваемых объектов является взыскание/реализация задолженности.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование дебиторской задолженности, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого недвижимого имущества будет максимальной.

Альтернативных вариантов использования оцениваемых объектов, кроме взыскания/реализации дебиторской задолженности не существует.

Учитывая специфику объекта оценки, право требования или дебиторская задолженность, производить оценку на основе анализа НЭИ считаем нецелесообразным.

18. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

18.1. Затратный подход определения стоимости зданий

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. *Оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта.*
2. *Оценка величины предпринимательской прибыли.*
3. *Расчет выявленных видов износа.*
4. *Оценка рыночной стоимости земельного участка.*
5. *Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.*

18.2. Расчет восстановительной стоимости зданий

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости *воспроизводства* или стоимости *замещения*. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно - монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно - монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты – капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- *проектно - изыскательские работы;*
- *оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;*
- *расходы на финансирование за счет кредита;*
- *страхование всех рисков;*
- *налоговые платежи в течение строительства;*
- *расходы на освоение;*
- *маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;*
- *административные расходы девелопера и др.*

18.3. Методы определения восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- *Метод сравнительной единицы.*
- *Метод разбивки по компонентам.*
- *Метод количественного обследования*
- *Метод индексирования затрат.*

18.4. Прибыль предпринимателя

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение

инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая эксплуатация (или продажа) - самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Последний на российском рынке весьма велик.

Прибыль предпринимателя в данном отчете применяется с тем допущением, что при вложении инвестиций в недвижимость, потенциальный инвестор захочет получить прибыль не меньше той, которую он получит при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода. В данном случае, в качестве безрисковой ставки берем доходность по государственным ценным бумагам. По ОФЗ²⁹ этот показатель составляет 10,13%.

$$10,13 \% / 12 \times 6 = 5,07 \%$$

Размер прибыли предпринимателя будет равен:

$$10,13 \% + 5,07 \% = 15,20 \%$$

18.5. Оценка износов.

В соответствии с затратным подходом должны быть учтены: физический износ, функциональное и внешнее устаревания.

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$I = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n,$$

где:

q_i - удельный вес i - го конструктивного элемента;

u_i - износ i - го конструктивного элемента в %;

n - число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Определение физического износа зданий, по которым имеется разбивка по конструктивным элементам сборниках УПВС, проводился на основе методики определения физического износа гражданских зданий.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов.

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэфф. износа, %
Новое	Новое, не эксплуатировавшееся здание (сооружение) в отличном состоянии.	До 10
Очень хорошее	Практически новое здание (сооружение), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта.	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены частей.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее капитального ремонта.	81-90
Негодное к применению	Здание (сооружение), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу.	91-100

Функциональное устаревание появляется в результате несоответствия технико- экономических характеристик объекта недвижимости современным рыночным требованиям по архитектурно – эстетическим, объемно – планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Для оцениваемых объектов недвижимости, внешний и внутренний дизайн, определяющие их функциональное устаревание, оказывают существенное влияние на стоимость.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван плохой планировкой, не соответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и не устранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Признаки функционального устаревания в оцениваемых зданиях - несоответствие объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Причины функционального устаревания:

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

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения.

Внешнее устаревание определяется суммой убытков, которые несет оцениваемый объект в результате воздействия факторов внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса

²⁹ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в районе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность и т.п. в отдельных районах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном районе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

18.6. Стоимость земельного участка

Согласно ст. 35 Земельного кодекса (ЗК) РФ при переходе права собственности на строения к новому владельцу недвижимости переходит и право пользования земельным участком, на котором находятся эти объекты. Однако ЗК умалчивает о размерах и площади участка, право на который автоматически переходит вслед за постройкой. Это умалчение нередко становится причиной судебных разбирательств.

В соответствии с п.1 ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Дело в том, что в отличие от статьи 35 ЗК РФ в статье 552 ГК РФ говорится, что по договору продажи здания (сооружения) покупателю передается право на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При рассмотрении дел в судах возникает вопрос о том, какая часть надела необходима для эксплуатации здания.

Основными документами, регламентирующими земельные отношения в РФ, являются Земельный, Гражданский и Градостроительный кодексы. Исправления противоречий между гражданским и земельным законодательством - важное направление сегодняшней законотворческой деятельности. В частности, в пользу Земельного кодекса будет решаться вопрос о категорическом запрете на распоряжение строением без распоряжения земельным участком, на котором оно находится, и, наоборот, (в то время как Гражданский кодекс позволяет разбираться с ними по отдельности).

Концепция нового кадастрового учета земельного участка и строений на нем как единого объекта недвижимости, казалось бы, окончательно признана единственно возможной. Но методические основы описания такого сложного объекта и прав на него до сих пор не разработаны. Более того, никакой преемственности документации тоже нет: как объединить ранее выданные документы отдельно на землю, отдельно на здания на ней, до сих пор неясно.

Землепользователи у нас в стране крайне подозрительно относятся к процедуре их перерегистрации. Закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" гласит, что те юридические лица, кто владеет землей на правах постоянного (бессрочного) пользования, были обязаны до 01 января 2004 года или выкупить эти земельные участки в собственность, или заключить на них договор аренды. Но подавляющее большинство предприятий (около 70%) на момент так и не ушли от старых форм распоряжения землей - еще и потому, что никаких «приятных последствий за это законом не предусматривалось».

И теоретики, и практики, работающие в сфере земельных отношений, уверены: чтобы земельный рынок стал в России по-настоящему цивилизованным, нужно не только сформировать у его участников соответствующую психологию и создать экономические условия, но и принять необходимые законы. Градостроительный кодекс особое место отводит необходимости того, чтобы "прописать" аукционы как единственно возможный путь приобретения прав на земельные участки. Однако чаще всего результаты проводимых торгов вызывают у независимых наблюдателей большие сомнения в обоснованности определения победителей.

Другой вид земельных отношений, где возникает множество проблем - это аренда. Это наиболее распространенный вид земельных отношений. Согласно статье 34 Гражданского кодекса арендатор получает право пользоваться и владеть арендованным имуществом. На этом основании он легко может ограничить доступ к нему арендодателя. Юристы говорят, что таких "мелочей" в договоре существует много, поэтому советуют прописывать все условия максимально подробно.

Сейчас договор аренды можно заключать без указания ее срока. Хотя долгое время регистрирующие органы отказывались регистрировать такие договоры. Согласно Гражданскому кодексу, если по истечении срока аренды, указанного в договоре, стороны продолжают осуществлять свои обязательства по нему (арендатор платит арендную плату, а арендодатель ее принимает), то он считается продленным на постоянной основе.

Земля - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки земельных участков диктуется рядом важных практических обстоятельств, в том числе определение рыночной стоимости земельного участка - этого начального этапа затратного подхода к оценке любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы владельца имущества, ни ожидания предполагаемого покупателя. Земельный участок, на котором расположен любой объект недвижимости, предназначен для использования в строго определенных целях, всегда имеются какие-либо ограничения по использованию земельного участка.

18.6.1. Специфика земельного участка как объекта оценки

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

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения определенным сроком службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели.

Отличие земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания;

как пространства для социально-экономического развития, Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

18.6.2. Описание земельного участка

Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, юго-западнее д. Еглизи
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:0011
Кадастровый паспорт	47/201/16-411182 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	47АВ 043669 от 13.09.2012г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Площадь земельного участка, м ²	18 500,00
Кадастровая стоимость ³⁰ , руб.	126 725,00
Наличие обременений	Ипотека

Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. «Новолисино», 153,156,157,158,159
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:0032
Кадастровый паспорт	47/201/16-411242 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АГ 841935 от 11.01.2009г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования
Площадь земельного участка, м ²	955 692,00
Кадастровая стоимость ³¹ , руб.	6 546 490,20
Наличие обременений	Ипотека

Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. 194 (Новолисино)
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или условный) номер	47:26:0139001:0006
Кадастровый паспорт	47/201/16-411195 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АГ 433965 от 31.07.2008г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования
Площадь земельного участка, м ²	85 340,00
Кадастровая стоимость ³² , руб.	584 579,00
Наличие обременений	Прочие ограничения (обременения)

Наименование объекта недвижимости (согласно копии свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового паспорта и выписке из ЕГРП)	Земельный участок
---	-------------------

³⁰ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

³¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

³² <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Адрес объекта оценки	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поги-Новолисино»
Правообладатель	Конкурсный управляющий имуществом ИП главы крестьянского (фермерского) хозяйства Калинина С.А. Желнин Петр Анатольевич
Кадастровый (или <u>условный</u>) номер	47:26:0139001:27
Кадастровый паспорт	47/201/16-411208 от 14.06.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	47-АБ 434589 от 03.11.2011г.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для размещения водозаборной скважины в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства
Площадь земельного участка, м ²	3066,0
Кадастровая стоимость ³³ , руб.	15 713,94
Наличие обременений	Не зарегистрировано

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

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

В данном случае при расчете рыночной стоимости права собственности земельного участка использовался сравнительный подход - метод сравнения продаж.

Здания находятся на земельном участке (кад. №47:26:01-39-001:0011), поэтому Оценщик выделил для каждого здания свою площадь застройки земельного участка.

Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь зданий, кв.м.	% занимаемой площади на ЗУ (S по внутр. обмеру*100/общую S зданий)	Общая площадь ЗУ, кв.м.	Причитающаяся площадь ЗУ для здания, кв.м. (общая S ЗУ*% занимаемой S на ЗУ/100)
Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства (3081,3кв.м.)	3 389,43	3 680,27	92,10	18 500,00	17 038,00
Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства (256,9кв.м.)	282,59	3 680,27	7,68	18 500,00	1 420,52
Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства (7,5кв.м.)	8,25	3 680,27	0,22	18 500,00	41,47

18.6.3.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:

- 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.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается,

³³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- *прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;*
- *прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;*
- *корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;*
- *определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;*
- *экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.*

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Объекты-аналоги подбирались таким образом, чтобы у них не было отличий от оцениваемого объекта, на которые нельзя внести корректировки.

Рыночная стоимость земельного участка определяется как единого, т.к. у объекта один адрес, назначение сходно.

В ходе проведенного анализа рынка были выявлены следующие объекты аналоги

Объект-аналог №1

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_170580257
2	Контактный телефон -	8-911-269-58-91
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно, в 5-ти км от п. Радофинниково
4	Общая площадь, м ² -	300000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	9 500 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	32,0

Объект-аналог №2

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_5.6_ga_snt_dnp_140880330
2	Контактный телефон -	8-921-755-07-76
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно
4	Общая площадь, м ² -	56000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Коммуникации
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	2 000 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	35,71

Объект-аналог №3

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_snt_dnp_662311884
2	Контактный телефон -	8-968-182-17-77
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно, Любань, массив "Агротехника"
4	Общая площадь, м ² -	27000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	600 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	22,22

Объект-аналог №4

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_snt_dnp_713157962
2	Контактный телефон -	8-921-577-10-66

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно, массив "Рябово", урочище Ягодник
4	Общая площадь, м ² -	24000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	900 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	37,50

Объект-аналог №5

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.85_ga_snt_dnp_633413543
2	Контактный телефон -	8-921-915-87-16
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно, п. Новолисино
4	Общая площадь, м ² -	28500
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	800 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	28,07

Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-13	27,84
Объект-аналог №2	цена предложения	-13	31,07
Объект-аналог №3	цена предложения	-13	19,33
Объект-аналог №4	цена предложения	-13	32,63
Объект-аналог №5	цена предложения	-13	24,42

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Поправка на торг составляет 5% - в условиях «нормального» активного рынка, 15% в условиях кризиса, когда имущество продается в условиях ликвидации, торгов, чтобы получить деньги. В данном случае согласно справочника Лейфера (табл. 2.1), оценщик принял среднюю величину (-13%), т.к. рынок земельных участков под данную застройку развит.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Апрель 2016 г.		
Объект-аналог №1	Апрель 2016 г.	0	27,84
Объект-аналог №2	Апрель 2016 г.	0	31,07
Объект-аналог №3	Апрель 2016 г.	0	19,33
Объект-аналог №4	Апрель 2016 г.	0	32,63
Объект-аналог №5	Апрель 2016 г.	0	24,42

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) участков аналогичных оцениваемому объекту не превышает 6-8 месяцев, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", уч. 194 (Новолисино)		
Объект-аналог №1	РФ, Ленинградская область, Тосно, в 5-ти км от п. Радофинниково	0	27,84
Объект-аналог №2	РФ, Ленинградская область, Тосно	0	31,07
Объект-аналог №3	РФ, Ленинградская область, Тосно, Любань, массив "Агротехника"	0	19,33
Объект-аналог №4	РФ, Ленинградская область, Тосно, массив "Рябово", урочище Ягодник	0	32,63
Объект-аналог №5	РФ, Ленинградская область, Тосно, п. Новолисино	0	24,42

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в одних районах региона, по доступности транспорта и проходимости одинаковые. Поэтому Оценщик выделил объекты аналоги в каждом районе по одному из наиболее развитых микрорайонов, поэтому корректировка не вводилась.

Объект	Общая площадь объекта, м ²	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	85340		
Объект-аналог №1	300000	11,32	30,99
Объект-аналог №2	56000	-3,53	29,97
Объект-аналог №3	27000	-9,35	17,52
Объект-аналог №4	24000	-10,26	29,28
Объект-аналог №5	28500	-8,93	22,24

Пояснение к корректировке:

При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу. В результате анализа рынка подобной недвижимости, по данным литературы, была выявлена данная тенденция. Оценщик счел нужным ввести поправки.³⁴

Объект	Назначение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Сельскохозяйственное назначение		
Объект-аналог №1	Сельскохозяйственное назначение	0	30,99
Объект-аналог №2	Сельскохозяйственное назначение	0	29,97
Объект-аналог №3	Сельскохозяйственное назначение	0	17,52
Объект-аналог №4	Сельскохозяйственное назначение	0	29,28
Объект-аналог №5	Сельскохозяйственное назначение	0	22,24

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. В данном случае поправка не нужна.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	рельеф участка - ровный спокойный	0	
Объект-аналог №1	рельеф участка - ровный спокойный	0	30,99
Объект-аналог №2	рельеф участка - ровный спокойный	0	29,97
Объект-аналог №3	рельеф участка - ровный спокойный	0	17,52
Объект-аналог №4	рельеф участка - ровный спокойный	0	29,28
Объект-аналог №5	рельеф участка - ровный спокойный	0	22,24

Пояснение к корректировке:

Характер рельефа рассматриваемого участка и аналогичных земельных участков одинаковый, поэтому корректировка равна нулю.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Электричество		
Объект-аналог №1	Электричество	0	30,99
Объект-аналог №2	Электричество	0	29,97
Объект-аналог №3	Электричество	0	17,52
Объект-аналог №4	Электричество	0	29,28
Объект-аналог №5	Электричество	0	22,24

Пояснение к корректировке:

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализу сборника УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае, поправка не вводилась, т.к. по информации Оценщика различие в наличии коммуникаций не имеется.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %.	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Прочие ограничения (обременения)		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	30,99
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	29,97
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	17,52
Объект-аналог №4	отсутствуют	0	29,28

³⁴ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
 Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



Объект-аналог №5	отсутствуют	0	22,24
------------------	-------------	---	-------

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае, у объекта оценки имеется сервитут – ипотека, сервитутов у объектов аналогов не выявлено. Оценщик считает, что при данном обременении стоимость не изменится, поэтому корректировки не вводились.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	нет		
Объект-аналог №1	нет	0	30,99
Объект-аналог №2	нет	0	29,97
Объект-аналог №3	нет	0	17,52
Объект-аналог №4	нет	0	29,28
Объект-аналог №5	нет	0	22,24

Пояснения к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. В отдельных случаях, при сравнении имеющих в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга. Поправка не вводилась, т.к. в данном случае рассматривается участок без построек.

Объект	Вид права на объект	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Собственность		
Объект-аналог №1	Собственность	0	30,99
Объект-аналог №2	Собственность	0	29,97
Объект-аналог №3	Собственность	0	17,52
Объект-аналог №4	Собственность	0	29,28
Объект-аналог №5	Собственность	0	22,24

Вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0%.

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 м² оцениваемого объекта используем метод отношения абсолютных величин погрешности.

Объект	Абсолютные величины корректировок	Весовые коэффициенты	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Оцениваемый объект			
Объект-аналог №1	1,01	0,593	18,38
Объект-аналог №2	5,74	0,104	3,12
Объект-аналог №3	4,70	0,127	2,23
Объект-аналог №4	8,22	0,073	2,14
Объект-аналог №5	5,83	0,103	2,29
ИТОГО		1,00	28,16

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка (кад. №47:26:01-39-001:0006), общей площадью 85340м², расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. 194 (Новолисино) составляет на дату оценки (округленно) за 1м²:

28 (Двадцать восемь) рублей 16 копеек

Объект-аналог №1		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	http://www.rosreal.ru/VolosoVo/uchastok/219814
2	Контактный телефон -	8-921-400-04-57
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Волосовский район, ст. Вруда
4	Общая площадь, м ² -	1000000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	30 000 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	30,00

Объект-аналог №2		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	http://www.emls.ru/fullinfo/5/644740.html
2	Контактный телефон -	8-905-286-90-40
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ковшово
4	Общая площадь, м ² -	550000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	18 000 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	33,00



Оценочная компания
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
тел./факс: (3412) 512-000
e-mail: garusdir@yandex.ru



Объект-аналог №3		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_170580257
2	Контактный телефон -	8-911-269-58-91
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосненский район
4	Общая площадь, м ² -	300000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	9 500 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	32,00

Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-13	26,10
Объект-аналог №2	цена предложения	-13	28,71
Объект-аналог №3	цена предложения	-13	27,84

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Поправка на торг составляет 5% - в условиях «нормального» активного рынка, 15% в условиях кризиса, когда имущество продается в условиях ликвидации, торгов, чтобы получить деньги. В данном случае согласно справочника Лейфера (табл. 2.1), оценщик принял среднюю величину (-13%), т.к. рынок земельных участков под данную застройку развит.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Апрель 2016 г.		
Объект-аналог №1	Апрель 2016 г.	0	26,10
Объект-аналог №2	Апрель 2016 г.	0	28,71
Объект-аналог №3	Апрель 2016 г.	0	27,84

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) участков аналогичных оцениваемому объекту не превышает 6-8 месяцев, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", уч. "Новолисино", 153,156,157,158,159		
Объект-аналог №1	РФ, Ленинградская область, Волосовский район, ст. Вруда	0	26,10
Объект-аналог №2	РФ, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ковшово	0	28,71
Объект-аналог №3	РФ, Ленинградская область, Тосненский район	0	27,84

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в одних районах региона, по доступности транспорта и проходимости одинаковые. Поэтому Оценщик выделил объекты аналоги в каждом районе по одному из наиболее развитых микрорайонов, поэтому корректировка не вводилась.

Объект	Общая площадь объекта, м ²	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	955692		
Объект-аналог №1	1000000	0,39	26,20
Объект-аналог №2	550000	-4,60	27,39
Объект-аналог №3	300000	-9,41	25,22

Пояснение к корректировке:

При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу. В результате анализа рынка подобной недвижимости, по данным литературы, была выявлена данная тенденция. Оценщик счел нужным ввести поправки.³⁵

Объект	Назначение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Сельскохозяйственное назначение		

³⁵ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
 Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Объект-аналог №1	Сельскохозяйственное назначение	0	26,20
Объект-аналог №2	Сельскохозяйственное назначение	0	27,39
Объект-аналог №3	Сельскохозяйственное назначение	0	25,22

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. В данном случае поправка не нужна.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	рельеф участка - ровный спокойный	0	
Объект-аналог №1	рельеф участка - ровный спокойный	0	26,20
Объект-аналог №2	рельеф участка - ровный спокойный	0	27,39
Объект-аналог №3	рельеф участка - ровный спокойный	0	25,22

Пояснение к корректировке:

Характер рельефа рассматриваемого участка и аналогичных земельных участков одинаковый, поэтому корректировка равна нулю.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Электричество		
Объект-аналог №1	Электричество	0	26,20
Объект-аналог №2	Электричество	0	27,39
Объект-аналог №3	Электричество	0	25,22

Пояснение к корректировке:

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборника УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае, поправка не вводилась, т.к. по информации Оценщика различие в наличии коммуникаций отсутствуют.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %.	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	ипотека		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	26,20
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	27,39
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	25,22

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае, у объекта оценки имеется сервитут – ипотека, сервитутов у объектов аналогов не выявлено. Оценщик считает, что при данном обременении стоимость не изменится, поэтому корректировки не вводились.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	нет		
Объект-аналог №1	нет	0	26,20
Объект-аналог №2	нет	0	27,39
Объект-аналог №3	нет	0	25,22

Пояснения к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. В отдельных случаях, при сравнении имеющих в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга. Поправка не вводилась, т.к. в данном случае рассматривается участок без построек.

Объект	Вид права на объект	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Собственность		
Объект-аналог №1	Собственность	0	26,20
Объект-аналог №2	Собственность	0	27,39
Объект-аналог №3	Собственность	0	25,22

Вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0%.

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 м² оцениваемого объекта используем метод отношения абсолютных величин погрешности.

Объект	Абсолютные величины корректировок	Весовые коэффициенты	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Оцениваемый объект			
Объект-аналог №1	3,80	0,447	11,71
Объект-аналог №2	5,61	0,303	8,30
Объект-аналог №3	6,78	0,251	6,33
ИТОГО		1,00	26,34

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка (кад. №47:26:01-39-001:0032), общей площадью 955692м², расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив «Ушаки», уч. «Новолисину», 153,156,157,158,159 составляет на дату оценки (округленно) за 1м²:

26 (Двадцать шесть) рублей 34 копейки

Объект-аналог №1		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	http://zemvopros.ru/page_6329.htm
2	Контактный телефон -	8-921-305-22-98
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, вблизи деревни Манушкино
4	Общая площадь, м ² -	600000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение, КФХ
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	90 000 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	150,00

Объект-аналог №2		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	http://zemvopros.ru/page_2760.htm
2	Контактный телефон -	8-921-305-22-98
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, вблизи деревни Рябово
4	Общая площадь, м ² -	720000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Коммуникации
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение, КФХ
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	105 000 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	146,00

Объект-аналог №3		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_741812751
2	Контактный телефон -	8-911-241-56-63
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Щеглово
4	Общая площадь, м ² -	160000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение, КФХ
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	22 000 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	138,00

Объект-аналог №4		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_803986356
2	Контактный телефон -	8-911-961-68-94
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Вероланцы
4	Общая площадь, м ² -	10000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение, КФХ
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	1 300 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	130,00

Объект-аналог №5		
№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_pervomayskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_snt_dnp_800404835
2	Контактный телефон -	8-931-352-71-46
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Выборгский район, д. Черниговка
4	Общая площадь, м ² -	2000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность

7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение, КФХ
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	300 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	150,00

Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-13	130,50
Объект-аналог №2	цена предложения	-13	127,02
Объект-аналог №3	цена предложения	-13	120,06
Объект-аналог №4	цена предложения	-13	113,10
Объект-аналог №5	цена предложения	-13	130,50

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Поправка на торг составляет 5% - в условиях «нормального» активного рынка, 15% в условиях кризиса, когда имущество продается в условиях ликвидации, торгов, чтобы получить деньги. В данном случае согласно справочника Лейфера (табл. 2.1), оценщик принял среднюю величину (-13%), т.к. рынок земельных участков под данную застройку развит.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Апрель 2016 г.		
Объект-аналог №1	Апрель 2016 г.	0	130,50
Объект-аналог №2	Апрель 2016 г.	0	127,02
Объект-аналог №3	Апрель 2016 г.	0	120,06
Объект-аналог №4	Апрель 2016 г.	0	113,10
Объект-аналог №5	Апрель 2016 г.	0	130,50

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) участков аналогичных оцениваемому объекту не превышает 6-8 месяцев, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, д. Еглизи		
Объект-аналог №1	РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, вблизи деревни Манушкино	0	130,50
Объект-аналог №2	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, вблизи деревни Рябово	0	127,02
Объект-аналог №3	РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, массив Щеглово	0	120,06
Объект-аналог №4	РФ, Ленинградская область, Гатчинский район, д. Вероланцы	0	113,10
Объект-аналог №5	РФ, Ленинградская область, Выборгский район, д. Черниговка	0	130,50

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах региона, по доступности транспорта и проходимости одинаковые. Поэтому Оценщик выделил объекты аналоги в каждом районе по одному из наиболее развитых микрорайонов, поэтому корректировка не вносились.

Объект	Общая площадь объекта, м ²	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	18500		
Объект-аналог №1	600000	34,55	175,59
Объект-аналог №2	720000	36,66	173,59
Объект-аналог №3	160000	20,20	144,32
Объект-аналог №4	10000	-5,11	107,32
Объект-аналог №5	2000	-17,28	107,94

Пояснение к корректировке:

При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу. В результате анализа рынка подобной недвижимости, по данным литературы, была выявлена данная тенденция. Оценщик счел нужным ввести поправку.³⁶

³⁶ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Объект	Назначение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства		
Объект-аналог №1	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	0	175,59
Объект-аналог №2	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	0	173,59
Объект-аналог №3	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	0	144,32
Объект-аналог №4	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	0	107,32
Объект-аналог №5	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	0	107,94

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. В данном случае поправка не нужна.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	рельеф участка - ровный спокойный	0	
Объект-аналог №1	рельеф участка - ровный спокойный	0	175,59
Объект-аналог №2	рельеф участка - ровный спокойный	0	173,59
Объект-аналог №3	рельеф участка - ровный спокойный	0	144,32
Объект-аналог №4	рельеф участка - ровный спокойный	0	107,32
Объект-аналог №5	рельеф участка - ровный спокойный	0	107,94

Пояснение к корректировке:

Характер рельефа рассматриваемого участка и аналогичных земельных участков одинаковый, поэтому корректировка равна нулю.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Коммуникации		
Объект-аналог №1	Электричество	30	228,27
Объект-аналог №2	Электричество	30	225,67
Объект-аналог №3	Электричество	30	187,62
Объект-аналог №4	Электричество	30	139,52
Объект-аналог №5	Электричество	30	140,32

Пояснение к корректировке:

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборника УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае, поправка вводилась – (30%), т.к. по информации Оценщика, имеется различие в наличии коммуникаций³⁷.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %.	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Ипотека		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	228,27
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	225,67
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	187,62
Объект-аналог №4	отсутствуют	0	139,52
Объект-аналог №5	отсутствуют	0	140,32

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае, у объекта оценки имеется сервитут – ипотека, сервитутов у объектов аналогов не выявлено. Оценщик считает, что при данном обременении стоимости не изменится, поэтому корректировки не вводились.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	улучшения		
Объект-аналог №1	нет	0	228,27
Объект-аналог №2	нет	0	225,67
Объект-аналог №3	нет	0	187,62
Объект-аналог №4	нет	0	139,52
Объект-аналог №5	нет	0	140,32

Пояснения к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. В отдельных случаях, при сравнении имеющих в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга. Поправка не вводилась, т.к. в данном случае рассматривается участок без

³⁷ <http://www.rview.ru/segment.html>

построек.

Объект	Вид права на объект	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Собственность		
Объект-аналог №1	Собственность	0	228,27
Объект-аналог №2	Собственность	0	225,67
Объект-аналог №3	Собственность	0	187,62
Объект-аналог №4	Собственность	0	139,52
Объект-аналог №5	Собственность	0	140,32

Вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0%.

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 м² оцениваемого объекта используем метод отношения абсолютных величин погрешности.

Объект	Абсолютные величины корректировок	Весовые коэффициенты	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Оцениваемый объект			
Объект-аналог №1	78,27	0,050	11,41
Объект-аналог №2	79,67	0,050	11,28
Объект-аналог №3	49,62	0,079	14,82
Объект-аналог №4	9,52	0,414	57,76
Объект-аналог №5	9,68	0,407	57,11
ИТОГО		1,00	152,38

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка (кад. №47:26:01-39-001:0011), общей площадью 18500м², расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, юго-западнее д. Еглизи составляет на дату оценки (округленно) за 1м²:

152 (Сто пятьдесят два) рубля 38 копеек

Объект-аналог №1

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_170580257
2	Контактный телефон -	8-911-269-58-91
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно
4	Общая площадь, м ² -	300000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	9 500 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	32,00

Объект-аналог №2

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_47.3_ga_snt_dnp_625218691
2	Контактный телефон -	8-981-798-28-24
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно
4	Общая площадь, м ² -	473000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Коммуникации
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	6 700 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	14,16

Объект-аналог №3

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_snt_dnp_662311884
2	Контактный телефон -	8-968-182-17-77
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно, Любань, массив "Агротехника"
4	Общая площадь, м ² -	27000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	600 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	22,22

Объект-аналог №4

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_snt_dnp_713157962

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



2	Контактный телефон -	8-921-577-10-66
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно, массив "Рябово", урочище Ягодник
4	Общая площадь, м ² -	24000
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	900 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	37,50

Объект-аналог №5

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_2.85_ga_snt_dnp_633413543
2	Контактный телефон -	8-921-915-87-16
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, Ленинградская область, Тосно
4	Общая площадь, м ² -	28500
5	Дата предложения -	Апрель 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Электричество
10	Назначение / использование -	Сельскохозяйственное назначение
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	800 000,00
15	Цена предложения 1 м ² , руб.	28,07

Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-13	27,84
Объект-аналог №2	цена предложения	-13	12,32
Объект-аналог №3	цена предложения	-13	19,33
Объект-аналог №4	цена предложения	-13	32,63
Объект-аналог №5	цена предложения	-13	24,42

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Поправка на торг составляет 5% - в условиях «нормального» активного рынка, 15% в условиях кризиса, когда имущество продается в условиях ликвидации, торгов, чтобы получить деньги. В данном случае согласно справочника Лейфера (табл. 2.1), оценщик принял среднюю величину (-13%), т.к. рынок земельных участков под данную застройку развит.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Апрель 2016 г.		
Объект-аналог №1	Апрель 2016 г.	0	27,84
Объект-аналог №2	Апрель 2016 г.	0	12,32
Объект-аналог №3	Апрель 2016 г.	0	19,33
Объект-аналог №4	Апрель 2016 г.	0	32,63
Объект-аналог №5	Апрель 2016 г.	0	24,42

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) участков аналогичных оцениваемому объекту не превышает 6-8 месяцев, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, 10км автодороги "Поги-Новолисино"		
Объект-аналог №1	РФ, Ленинградская область, Тосно	0	27,84
Объект-аналог №2	РФ, Ленинградская область, Тосно	0	12,32
Объект-аналог №3	РФ, Ленинградская область, Тосно, Любань, массив "Агротехника"	0	19,33
Объект-аналог №4	РФ, Ленинградская область, Тосно, массив "Рябово", урочище Ягодник	0	32,63
Объект-аналог №5	РФ, Ленинградская область, Тосно	0	24,42

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в одних районах региона, по доступности транспорта и проходимости одинаковые. Поэтому Оценщик выделил объекты аналоги в каждом районе по одному из наиболее развитых микрорайонов, поэтому корректировка не вводилась.

Объект	Общая площадь объекта, м ²	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	3066		
Объект-аналог №1	300000	47,84	41,16
Объект-аналог №2	473000	53,70	18,94
Объект-аналог №3	27000	20,39	23,27
Объект-аналог №4	24000	19,19	38,89
Объект-аналог №5	28500	20,95	17,96

Пояснение к корректировке:

При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу. В результате анализа рынка подобной недвижимости, по данным литературы, была выявлена данная тенденция. Оценщик счел нужным ввести поправки.³⁸

Объект	Назначение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Для размещения водозаборной скважины в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства		
Объект-аналог №1	Сельскохозяйственное назначение	0	41,16
Объект-аналог №2	Сельскохозяйственное назначение	0	18,94
Объект-аналог №3	Сельскохозяйственное назначение	0	23,27
Объект-аналог №4	Сельскохозяйственное назначение	0	38,89
Объект-аналог №5	Сельскохозяйственное назначение	0	17,96

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. В данном случае поправка не нужна.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	рельеф участка - ровный спокойный	0	
Объект-аналог №1	рельеф участка - ровный спокойный	0	41,16
Объект-аналог №2	рельеф участка - ровный спокойный	0	18,94
Объект-аналог №3	рельеф участка - ровный спокойный	0	23,27
Объект-аналог №4	рельеф участка - ровный спокойный	0	38,89
Объект-аналог №5	рельеф участка - ровный спокойный	0	17,96

Пояснение к корректировке:

Характер рельефа рассматриваемого участка и аналогичных земельных участков одинаковый, поэтому корректировка равна нулю.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Электричество		
Объект-аналог №1	Электричество	0	41,16
Объект-аналог №2	Электричество	0	18,94
Объект-аналог №3	Электричество	0	23,27
Объект-аналог №4	Электричество	0	38,89
Объект-аналог №5	Электричество	0	17,96

Пояснение к корректировке:

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборника УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае, поправка не вводилась, т.к. по информации Оценщика различий в наличии коммуникаций отсутствуют.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %.	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	отсутствуют		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	41,16
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	18,94
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	23,27

³⁸ А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).
Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Объект-аналог №4	отсутствуют	0	38,89
Объект-аналог №5	отсутствуют	0	17,96

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитут. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае, у объекта оценки и объектов аналогов сервитутов не выявлено, поэтому корректировки не вводились.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	улучшения		
Объект-аналог №1	нет	0	41,16
Объект-аналог №2	нет	0	18,94
Объект-аналог №3	нет	0	23,27
Объект-аналог №4	нет	0	38,89
Объект-аналог №5	нет	0	17,96

Пояснения к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. В отдельных случаях, при сравнении имеющихся в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга. Поправка не вводилась, т.к. в данном случае рассматривается участок без построек.

Объект	Вид права на объект	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м ² , руб.
Оцениваемый объект	Собственность		
Объект-аналог №1	Собственность	0	41,16
Объект-аналог №2	Собственность	0	18,94
Объект-аналог №3	Собственность	0	23,27
Объект-аналог №4	Собственность	0	38,89
Объект-аналог №5	Собственность	0	17,96

Вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0%.

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 м² оцениваемого объекта используем метод отношения абсолютных величин погрешности.

Объект	Абсолютные величины корректировок	Весовые коэффициенты	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Оцениваемый объект			
Объект-аналог №1	9,16	0,052	2,14
Объект-аналог №2	4,78	0,100	1,89
Объект-аналог №3	1,05	0,456	10,61
Объект-аналог №4	1,39	0,344	13,38
Объект-аналог №5	10,11	0,047	0,84
ИТОГО		1,00	28,86

Таким образом, рыночная стоимость права собственности земельного участка (кад. №47:26:0139001:27), общей площадью 3066м², расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, 10 км автодороги «Поги-Новолисино» составляет на дату оценки (округленно) за 1м²:

28 (Двадцать восемь) рублей 86 копеек

18.7.Определение восстановительной стоимости объекта оценки

Восстановительная стоимость – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости *воспроизводства* или стоимости *замещения*. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты – капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Для расчета стоимости нового строительства объекта использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.

В соответствии с общей частью к сборникам УПВС в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Расчет полной восстановительной стоимости (ПВС) производится по формуле:

$$ПВС = C_{ед.} \times K^{кл.} \times K^1 \times K^1_{терр.} \times K^2 \times П_{пр.}$$

где:

V – строительный объем недвижимости;

$C_{ед.}$ – стоимость измерения строительного объема в ценах 1969 г., определяется по соответствующему сборнику УПВС с учетом предусмотренных корректирующих поправок и коэффициентов;

K – поправочный коэффициент для группы капитальности;

K^1 – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., $K^1 = 1,17^{39}$;

$K^1_{терр.}$ – поправочный коэффициент для оцениваемой области к коэффициенту K^1 ; $K^1_{терр.} = 0,99$.

K^2 – индекс удорожания капиталовложений в строительстве по сравнению с уровнем цен 1984 г.⁴⁰

Таблица 1. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта	№ Сборника УПВС	Стоимость единицы измерения, $C_{ед.}$, руб.	Строительный объем (длина, площадь, кол-во) объекта недвижимости $V_{м^3}$	K	K^1	$K^1_{терр.}$	$П_{пр.}$	Индекс удорожания СМР по сравнению с уровнем цен 1984 г., $K_{84/2016}$	ПВС на дату оценки, руб.
1	Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства (3081,3 кв.м.)	Сб. 26, том IV, отдел 1, раздел 1, табл. 30б	19,70	13868,0	1,00	1,17	0,99	1,1520	187,09	68 203 108,59
2	Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства (256,9 кв.м.)	Сб. 26, том I, отдел 2, табл. 99в	10,10	1366,0	1,00	1,17	0,99	1,1520	187,09	3 444 262,03
3	Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства (7,5 кв.м.)	Сб. 1, отдел 2, табл. 50а	24,50	26,0	1,00	1,17	0,99	1,1520	187,09	159 024,32
4	Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства	Сб. 26, том IV, отдел IV, раздел 3, табл. 163в	52,00	13,75	1,00	1,17	0,99	1,1520	187,09	178 496,68
ИТОГО, руб.:										71 984 891,62

18.8. Определение величины накопленного износа.

Величина накопленного физического износа определяется на основе:

- Методика определения физического износа гражданских зданий (приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР №404 от 27.10.1970г.;
- Визуального осмотра.

Величина накопленного износа объекта недвижимости в общем случае рассчитывается по формуле:

$$\Phi_n = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} I_i$$

где:

Φ_n – физический износ объекта, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

I_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем здания.

Расчет выполнен для каждого функционального блока в составе здания в отдельности, с учетом удельных весов конструктивных элементов, приведенных в сборниках УПВС. Износ рассчитывался на основании методики определения физического износа гражданских зданий и шкалы экспертных оценок. У всех конструктивных элементов наблюдаются следующие повреждения:

³⁹ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 г. N 94 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК
⁴⁰ Письмо РЦС Санкт-Петербурга от 14 марта 2016 года № 2016-03И «О введении региональных индексов пересчета сметной стоимости строительства для применения с 01 марта 2016 года»;

Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства (3081,3 кв.м.)

Таблица 2

Конструктивные элементы	Удельный вес в общей сложности, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа в общем физическом износе, %
Фундаменты	3	10	0,30
Стены и перегородки	28	20	5,60
Перекрытия	11	20	2,20
Крыши	8	20	1,60
Полы	5	20	1,00
Проемы	14	10	1,40
Отделочные работы	18	20	3,60
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	20	1,00
Прочие работы	8	20	1,60
ИТОГО	100,00	СУММА ИЗНОСА	18,3

Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства (256,9 кв.м.)

Таблица 3

Конструктивные элементы	Удельный вес в общей сложности, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа в общем физическом износе, %
Фундаменты	6	10	0,60
Стены и перегородки	19	20	3,80
Крыши	19	20	3,80
Полы	15	20	3,00
Проемы	11	20	2,20
Отделочные работы	5	20	1,00
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	21	20	4,20
Прочие работы	4	20	0,80
ИТОГО	100,00	СУММА ИЗНОСА	19,4

Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства (7,5 кв.м.)

Таблица 4

Конструктивные элементы	Удельный вес в общей сложности, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа в общем физическом износе, %
Фундамент	4	10	0,40
Стены и перегородки	20	20	4,00
Перекрытия и покрытия	12	20	2,40
Крыши	15	20	3,00
Полы	9	20	1,80
Проемы	11	20	2,20
Отделочные работы	6	20	1,20
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18	20	3,60
Прочие работы	5	20	1,00
ИТОГО	100,00	СУММА ИЗНОСА	19,6

Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства

Таблица 5

Конструктивные элементы	Удельный вес в общей сложности, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа в общем физическом износе, %
Фундаменты	14	30	4,20
Стены надземной части	42	40	16,80
Покрытие	5	40	2,00
Крыши	4	40	1,60
Полы	4	50	2,00
Проемы	6	40	2,40
Отделочные работы	2	50	1,00
Электроосвещение	9	40	3,60
Разные работы	13	50	6,50
Земляные работы	1	40	0,40
ИТОГО	100,00	СУММА ИЗНОСА	40,50

18.9. Величина функционального устаревания.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, 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. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

В данном случае функциональное устаревание не рассчитывалось.

18.10. Расчет величины внешнего устаревания.

$$K_3 = 1 - C^n$$

C^n - нагрузка (коэффициент использования мощностей);

$$C = \frac{N_{\text{факт}}}{N_{\text{макс}}}$$

n - коэффициент торможения (в среднем равен 0,7);

$$C^n = \left(\frac{N_{\text{факт}}}{N_{\text{макс}}} \right)^n$$

Фактическая нагрузка производственных мощностей по данным Заказчика ($N_{\text{факт}}$): 80%

$$C^n = 0,86$$

$$K_3 = 14\%$$

В данном случае внешнее устаревание рассчитывалось в части определения стоимости сооружения.

18.11. Расчет результатов оценки затратным подходом.

Стоимость объекта с использованием затратного подхода определяется с учетом УПВС:

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	ПВС на дату оценки, руб.	Величина физ. износа (И _ф), %	Величина внешн. устаревания (И _{вн}), %	Рыночная стоимость улучшения, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, Рст. руб.
1	Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства (3081,3 кв.м.)	68 203 108,59	18,3	-	55 721 939,72	2 596 251,05	58 318 200,00
2	Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства (256,9 кв.м.)	3 444 262,03	19,4	-	2 776 075,19	216 459,58	2 992 500,00
3	Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства (7,5 кв.м.)	159 024,32	19,6	-	127 855,55	6 319,20	134 200,00
В том числе право собственности на земельный участок (18500 кв.м.)		-	-	-	-	2 819 000,00	-
5	Земельный участок (955692 кв.м.)	-	-	-	-	25 172 900,00	25 172 900,00
6	Земельный участок 985340 кв.м.)	-	-	-	-	2 403 200,00	2 403 200,00
7	Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства	178 496,68	40,5	14,0	91 336,75	88 484,76	179 800,00

Рыночная стоимость недвижимого имущества, с учетом стоимости земельного участка, определенная затратным подходом, составляет (округленно до сотен), без учета НДС:

89 200 800 (Восемьдесят девять миллионов двести тысяч восемьсот) рублей

19. Затратный подход определения рыночной стоимости оборудования

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

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

Для определения рыночной или иной стоимости объекта оценки исходной базой служат полная восстановительная стоимость воспроизводства или стоимость замещения.⁴¹

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. *Определение полной стоимости воспроизводства или замещения.*
2. *Определение потерь стоимости в результате физического износа.*
3. *Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.*
4. *Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.*

В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема исходной информации о нем применяют различные методы определения затрат на его воспроизводство (замещение), то есть различные методы затратного подхода.

Методы затратного подхода можно разделить на две группы:

Методы основанные на способах прямого определения затрат применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования, к ним относятся:

- 1) *поэлементный расчет затрат*
- 2) *метод анализа и индексации имеющихся калькуляций.*

Методы основанные на способах косвенного определения затрат применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, к ним относятся:

- 1) *метод замещения или аналого-параметрический метод*
- 2) *индексный метод (по трендам изменения цен)*
- 3) *метод статистического моделирования стоимости*
- 4) *метод удельных ценовых показателей.*

В нашем случае был использован **метод замещения или аналого-параметрический метод**.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства объекта оценки) - сумма затрат в рыночных ценах (существующих на дату проведения оценки) на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.⁴²

Стоимость воспроизводства - это определение стоимости замены старого объекта на его точную новую копию. Однако, часто определить стоимость воспроизводства невозможно, т.к. модель, например, снята с производства. Тогда прибегают к определению **стоимости замещения**, т.е. стоимости функционального аналога реального объекта. Зачастую этот способ бывает единственно возможным, при этом аналог может быть несколько дороже или дешевле точной копии. Как правило, стоимость замещения меньше стоимости воспроизводства (современные аналоги имеют более дешевую технологию)⁴³.

В данном случае, учитывая, что оценщикам удалось найти ценовую информацию на полные аналоги оцениваемого оборудования, для расчета восстановительной стоимости был использован метод воспроизводства.

19.1.Определение восстановительной стоимости методом воспроизводства

При применении этого метода восстановительная стоимость объекта оценки принимается равной цене полного аналога (стоимости нового оборудования):

$$C_{вс} = C_a,$$

где:

C_a - рыночная цена нового аналога оборудования на дату оценки.

Табл. 1

№ п/п	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		АНАЛОГ		Цена, руб.
	Наименование	Модель, марка	Модель, марка	Источник информации	
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые			http://wellmark.skynell.biz/catalog/product/79179/moyka_bichevaya_3_h_valovaya	82 392,00
				Восстановительная стоимость, руб.	82 392,00
2	Бокс оглушения КРС			http://poli-prom.ru/catalog/item29.html	131 688,00
				Восстановительная стоимость, руб.	131 688,00
3	Ванна для обескровливания			http://www.dpprom.ru/products/idp0018554	75 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	75 000,00
4	Ванна обескровливания КРС			http://www.dpprom.ru/products/idp0018554	75 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	75 000,00
5	Возвратные пути для пустых крюков			http://www.dpprom.ru/products/idp0018193	150 000,00
				http://www.dpprom.ru/products/idp0018216	230 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	190 000,00
6	Воздушные пути возвращения			http://www.dpprom.ru/products/idp0018193	150 000,00
				http://www.dpprom.ru/products/idp0018216	230 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	190 000,00
7	Высвобождение с элеватором			http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm	125 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	157 000,00
8	Дезинфекционная машина для сапог			http://www.agroserver.ru/b/odnostoronniy-sanpropusnik-dlya-dezinfektsii-podoshvi-i-ruk-s-tu-493413.htm	416 925,00
				http://www.dentag.ru/oborudovanie/dmg/dmg-mashina.html	550 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	483 462,50
9	Евро крюк			http://www.agroserver.ru/b/kryuk-skolzashiy-evrokryuk-dlya-perevozki-tush-i-polutush	450,00

⁴¹ Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392с.

⁴² Постановление Правительства РФ от 06.07.2001г. №519 «Об утверждении стандартов оценки».

⁴³ Н.Г. Шерстюков, «Об оценке рыночной стоимости партии непродовственного оборудования в условиях вынужденной и ускоренной продажи» Московский оценщик №2, 2002, <http://www.valnet.ru/>

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



№ п/п	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		АНАЛОГ		Цена, руб.
	Наименование	Модель, марка	Модель, марка	Источник информации	
				140686.htm	
				http://www.dpprom.ru/products/idp0039065	291,00
				http://tiu.ru/Kryuk-dlya-tush.html?no_redirect=1	320,00
				Восстановительная стоимость, руб.	353,67
10	Желоб для желудков			http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-oporozhneniya-vyvorachivaniya-zheludkov-i-inspektii-svzh-317700.htm	18 998,00
				http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-nutrovki-skota-so-sklizom-st-14-317664.htm	21 594,00
				Восстановительная стоимость, руб.	20 296,00
11	Желоб для отходов			http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-oporozhneniya-vyvorachivaniya-zheludkov-i-inspektii-svzh-317700.htm	18 998,00
				http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-nutrovki-skota-so-sklizom-st-14-317664.htm	21 594,00
				Восстановительная стоимость, руб.	20 296,00
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения			http://www.agroru.com/doska/progon-dlya-svinei-67475.htm	50 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	50 000,00
13	Испаритель 1000*800*3900мм			http://hprofi.com/p96094506-vozduhoohladitel-kubicheskij-vs402d60n.html	120 807,00
				http://www.hprofi.ru/goods/39747760-vozdukhoochladitel_kubicheskij_vs402d60n_lamel_srednetemperaturny	123 042,14
				http://www.minus.su/vozduhoohladitel	123 042,14
				Восстановительная стоимость, руб.	122 297,09
14	Испаритель 700*700*2200мм			http://hprofi.com/p96094506-vozduhoohladitel-kubicheskij-vs402d60n.html	120 807,00
				http://www.hprofi.ru/goods/39747760-vozdukhoochladitel_kubicheskij_vs402d60n_lamel_srednetemperaturny	123 042,14
				http://www.minus.su/vozduhoohladitel	123 042,14
				Восстановительная стоимость, руб.	122 297,09
15	Испаритель 750*800*2120мм			http://hprofi.com/p96094506-vozduhoohladitel-kubicheskij-vs402d60n.html	120 807,00
				http://www.hprofi.ru/goods/39747760-vozdukhoochladitel_kubicheskij_vs402d60n_lamel_srednetemperaturny	123 042,14
				http://www.minus.su/vozduhoohladitel	123 042,14
				Восстановительная стоимость, руб.	122 297,09
16	Испаритель 850*400*2120мм			http://hprofi.com/p96094506-vozduhoohladitel-kubicheskij-vs402d60n.html	120 807,00
				http://www.hprofi.ru/goods/39747760-vozdukhoochladitel_kubicheskij_vs402d60n_lamel_srednetemperaturny	123 042,14
				http://www.minus.su/vozduhoohladitel	123 042,14
				Восстановительная стоимость, руб.	122 297,09
17	Кабина обработки голов КРС			http://wellmarkm.com/?product=%D0%BC%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B0-%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D1%80%D1%81%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D0%B8-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D0%B8-%D0%BA%D1%80%D1%81-%D0%B8-%D1%81%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%8B	65 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	65 000,00
18	Комплектная линия по обвалке и жиловке свиных туш и говяжьих четвертей			http://wellmarkm.com/?product=%D0%BC%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B0-%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D1%80%D1%81%D0%B3%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D0%B8-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BA%D0%B8-%D0%BA%D1%80%D1%81-%D0%B8-%D1%81%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%8B	38 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	38 000,00
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером			http://tiu.ru/Kompressory-boge.html	200 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	200 000,00
20	Компрессорная станция			http://tiu.ru/Kompressory-boge.html	200 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	200 000,00
21	Конденсаторы 810*700*2000мм			http://hprofi.com/p96094506-vozduhoohladitel-kubicheskij-vs402d60n.html	120 807,00
				http://www.hprofi.ru/goods/39747760-vozdukhoochladitel_kubicheskij_vs402d60n_lamel_srednetemperaturny	123 042,14
				http://www.minus.su/vozduhoohladitel	123 042,14
				Восстановительная стоимость, руб.	122 297,09
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм			http://hprofi.com/p96094506-vozduhoohladitel-kubicheskij-vs402d60n.html	120 807,00
				http://www.hprofi.ru/goods/39747760-vozdukhoochladitel_kubicheskij_vs402d60n_lamel_srednetemperaturny	123 042,14
				http://www.minus.su/vozduhoohladitel	123 042,14
				Восстановительная стоимость, руб.	122 297,09
23	Крюки для КРС			http://www.agroserver.ru/b/kryuk-skolzyashiy-evrokryuk-dlya-perevozki-tush-i-polutush-140686.htm	450,00
				http://www.dpprom.ru/products/idp0039065	291,00
				http://tiu.ru/Kryuk-dlya-tush.html?no_redirect=1	320,00
				Восстановительная стоимость, руб.	353,67
24	Машина для мойки			http://wellmarkm.skynell.biz/catalog/product/79179/movka_bichevaya_3_h_valovaya	82 392,00
				Восстановительная стоимость, руб.	82 392,00
25	Машина для мойки ящиков			http://www.agroserver.ru/b/mashiny-dlya-moyki-tary-otchestvennogo-proizvodstva-571580.htm	680 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	680 000,00
26	Машина для надевания петлей			http://mo.meatinfo.ru/trade/petlevatel-wiegand---germaniya-233604	22 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	22 000,00
27	Мембранный насос			http://zenova.ru/category/membrannyye-nasosy/model/mk40al-al	77 256,00
				http://www.morak.ru/index.php?option=com_virtuemart&Itemid=119&category_id=118&page=shop.browse&limit=10&limitstart=10	52 600,00
				Восстановительная стоимость, руб.	64 928,00
28	Мойка фартуков			http://www.chistozor.ru/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%8F%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%B4%D0%BB%D1%8F-%D0%B3%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D0%B5%D0%BD%D1%8B%D0%BC%D0%BE%D0%B9%D0%BA%D0%B0-%D1%84%D0%B0%D1%80%D1%82%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2-%D0%BC%D1%84-01-02	67 238,10
				Восстановительная стоимость, руб.	67 238,10
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229	189 000,00
				http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm	125 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	157 000,00
30	Огневая печь			http://www.dpprom.ru/products/idp0019757	748 122,00
				Восстановительная стоимость, руб.	748 122,00
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229	189 000,00
				http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm	125 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	157 000,00
32	Пневматическая подъемная площадка			http://uuprint.ru/catalog/Oborudovanie/Myasopererabatyvayushchee_oborudovanie/Uboy_i_pervichnaya_obrabotka_skota/4266.html	163 000,00
				http://www.dpprom.ru/products/idp0018170	114 900,00
				http://www.agroserver.ru/b/ploshadka-podemno-opusknaya-ppm-250-316731.htm	105 079,00
				Восстановительная стоимость, руб.	127 659,67



Оценочная компания
 Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
 426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
 тел./факс: (3412) 512-000
 e-mail garusdir@yandex.ru



Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



№ п/п	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		АНАЛОГ		Цена, руб.
	Наименование	Модель, марка	Модель, марка	Источник информации	
33	Погрузочный элеватор			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
34	Подвесные пути (360м)			http://www.agroserver.ru/b/podvesnye-puti-474684.htm Восстановительная стоимость, руб.	5 400 000,00 5 400 000,00
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
36	Прогонный бокс			http://www.agroru.com/doska/progon-dlya-svinej-67475.htm Восстановительная стоимость, руб.	50 000,00 50 000,00
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания			https://www.europos.ru/podvesnye_sistemy/akssuary-dlya-podveshivaniya/tepochka_metallicheskaya_dlya_podveshivaniya_chain Восстановительная стоимость, руб.	1 922,00 1 922,00
38	Рабочая площадка			http://www.b2b-center.ru/market/view.html?id=627551 Восстановительная стоимость, руб.	600 000,00 600 000,00
39	Разделочный стол			http://www.agroserver.ru/b/stol-rabochiy-566389.htm http://www.metalshkaf.ru/9_64MET.htm http://ufa.pulscen.ru/products/stol_razdelochny_54731025 Восстановительная стоимость, руб.	15 000,00 14 166,00 15 500,00 14 888,67
40	Ресивер			http://www.teko-makiz.ru/products/compressor.html http://www.alstr.ru/compressor/compressor3.html http://compressor.dukun.ru/porshnevye_kompressory/elektricheskie_porshnevye_kompresso-ry_bezheckij_aso/k31 Восстановительная стоимость, руб.	107 000,00 109 000,00 107 000,00 107 666,67
41	Сжимающий бокс			http://www.agroserver.ru/b/boks-oglusheniya-krs-394485.htm http://www.agroserver.ru/b/boks-oglusheniya-krs-rsr-10-316427.htm http://www.agroserver.ru/b/boks-oglusheniya-304046.htm Восстановительная стоимость, руб.	138 000,00 131 688,00 133 000,00 134 229,33
42	Скребмашина			http://www.agroserver.ru/b/shparchan-skrebmashina-ti-350-564176.htm http://www.agroserver.ru/b/shparchan-skrebmashina-shsm-22-251160.htm Восстановительная стоимость, руб.	141 500,00 560 000,00 350 750,00
43	Стерилизатор инструментов			http://msk.pulscen.ru/products/komplekt_dlya_moyki_i_sterilizatsii_instrumenta_pm_26589_859 Восстановительная стоимость, руб.	36 900,00 36 900,00
44	Стол для сброса свиней			http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-oporozhneniya-vyvorachivaniya-zheludkov-i-inspektii-svzh-317700.htm http://www.agroserver.ru/b/stol-rabochiy-566389.htm http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-nutrovki-skota-so-sklizom-st-14-317664.htm Восстановительная стоимость, руб.	18 998,00 15 000,00 21 594,00 18 530,67
45	Стол обработки органов			http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-oporozhneniya-vyvorachivaniya-zheludkov-i-inspektii-svzh-317700.htm http://www.agroserver.ru/b/stol-rabochiy-566389.htm http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-nutrovki-skota-so-sklizom-st-14-317664.htm Восстановительная стоимость, руб.	18 998,00 15 000,00 21 594,00 18 530,67
46	Стол для подачи желудков и кишок			http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-oporozhneniya-vyvorachivaniya-zheludkov-i-inspektii-svzh-317700.htm http://www.agroserver.ru/b/stol-rabochiy-566389.htm http://www.agroserver.ru/b/stol-dlya-nutrovki-skota-so-sklizom-st-14-317664.htm Восстановительная стоимость, руб.	18 998,00 15 000,00 21 594,00 18 530,67
47	Сухая зона спуска КРС			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
48	Тележка для транспортировки ящиков			http://www.agroserver.ru/b/telezhki-rikshi-iz-nerzhavyushhey-stali-250049.htm http://www.agroserver.ru/b/telezhka-sovkovaya-riksha-545791.htm http://www.agroserver.ru/b/telezhka-kovshovaya-riksha-v-250-litrov-tr-250-317546.htm Восстановительная стоимость, руб.	15 800,00 8 000,00 14 160,00 12 653,33
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
50	Транспортер обескровливания			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
51	Транспортер органов			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
52	Транспортер подачи свиней			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
53	Умывальник			http://www.metallmeb.ru/p/vanna-rukomoynik-vrn-600/ https://zavod-pt.ru/catalog/rukomoyniki/rukomoynik_konsolnyy_vrk_400_500kh400kh360mm_vanna_400kh330kh100mm_aisi304/ https://zavod-pt.ru/catalog/rukomoyniki/rukomoynik_nastennyy_rmn_500kh445kh200_240_mm/ Восстановительная стоимость, руб.	5 392,80 4 940,00 5 510,00 5 280,93
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом			http://vensnab.ru/e_mag/view_good.asp/3585 http://ventregion.ru/price_3_6.html http://microclimate.ru/market/sistemy_avtomatizacii/shkafy_upravleniya/korf/shkaf_upravleniya_chu_220/blok_upravleniya_chu_220-w-1R0/ Восстановительная стоимость, руб.	42 954,00 32 436,00 39 973,78 38 454,59
55	Устройство для сбора пищевой крови			http://www.dpprom.ru/products/idp0018554 Восстановительная стоимость, руб.	75 000,00 75 000,00
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног			http://www.agroserver.ru/b/shkurosemnyy-agregat-486574.htm Восстановительная стоимость, руб.	24 500,00 24 500,00
57	Шкуроемочная машина			http://www.agroserver.ru/b/shkurosemnyy-agregat-486574.htm Восстановительная стоимость, руб.	24 500,00 24 500,00
58	Элеватор для подъема			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
59	Элеватор для снятия КРС			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 125 000,00 157 000,00
60	Элеватор пустых крюков			http://www.dpprom.ru/products/idp0018229 Восстановительная стоимость, руб.	189 000,00 189 000,00



Оценочная компания
 Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
 426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
 тел./факс: (3412) 512-000
 e-mail garusdir@yandex.ru



№ п/п	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		АНАЛОГ		Цена, руб.
	Наименование	Модель, марка	Модель, марка	Источник информации	
				http://www.agroserver.ru/b/elevator-podema-tush-268290.htm	125 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	157 000,00
61	Видеодомофон Vizit-M456C			http://www.telecamera.ru/catalog/Domofony/VIZIT/VIZIT/Abonentskie_monitory/VIZIT_M456C.htm?_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlVQnNC-0L3QsCBWpJVCBWSVpJVC1NNDU2Qzt1WGIjGjQwS0kzSVR5STBnNGkwUmRnOw&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch.xml%3Fclid%3D545%26cvredirect%3D0%26text%3D%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%BD%0002	6 800,00
				http://videoglaz.ru/good.php?_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlVQnNC-0L3QsCBWpJVCBWSVpJVC1NNDU2Qzt1WGIjGjQwS0kzSVR5STBnNGkwUmRnOw&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch.xml%3Fclid%3D545%26cvredirect%3D0%26text%3D%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%BD%0002	6 798,00
				https://www.layta.ru/vizit-m456c.html?_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlVQnNC-0L3QsCBWpJVCBWSVpJVC1NNDU2Qzt1WGIjGjQwS0kzSVR5STBnNGkwUmRnOw&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch.xml%3Fclid%3D545%26cvredirect%3D0%26text%3D%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B5%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%BD%0002	6 776,68
				Восстановительная стоимость, руб.	6 791,56
62	Ворота автоматические уличные			http://glavvorota.ru/standartnye-vorota-pod-kluch/	53 900,00
				http://www.best-gates.ru/products/avtomaticheskie-vorota/otkatnye-vorota/	56 560,00
				http://vorota365.ru/otkatnye-vorota/	45 731,00
				Восстановительная стоимость, руб.	52 063,67
63	Ворота распашные			http://profnastil-izhevsk.com/profnastil-cena.php#stoimost	2 162,50
				http://izhevsk.gzm.ru/profnastil/c-8	2 050,00
				http://narodkrovlya.ru/profnastil/s-8	1 900,00
				Восстановительная стоимость, руб.	2 037,50
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594			http://doncon.ru/konteynery/refkonteynery/	390 000,00
				Восстановительная стоимость, руб.	390 000,00

При расчете полной восстановительной стоимости были подобраны аналоги, которые точно соответствуют объекту оценки.

19.2. Расчет износа оборудования

Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского или статистического учета. Существуют износ: физический, функциональное и внешнее устаревание. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Износ характеризует потерю стоимости объекта.

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

Физическим износом машин и оборудования называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении. Скорость изнашивания деталей оборудования зависит от многих причин: условий и режима работы; материала, из которого они изготовлены; характера смазки трущихся поверхностей; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и др.).

Величина износа характеризуется установленными единицами длины, объема, массы и др. Определяется износ по изменению зазоров между сопрягаемыми поверхностями деталей, появлению течи в уплотнениях, уменьшению точности обработки изделия и др. Износы бывают нормальными и аварийными.

Различают следующие виды износа:

- *Механический износ.*
- *Абразивный износ.*
- *Смятие.*
- *Усталостный износ.*
- *Износ при заедании.*
- *Коррозийный износ.*

Физическим износом первого рода называется износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации.

Физическим износом второго рода называется износ, возникший вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушения норм эксплуатации и т.д.

Непрерывным износом называется постепенное снижение технико-экономических показателей объект при правильной, но длительной эксплуатации. Один из видов непрерывного износа – механический износ узлов и деталей, влияющий в основном на движущие части машин и механизмов.

Аварийным износом называется быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной.

Скрытым износом называется износ, который непосредственно не влияет на технические параметры оборудования, но увеличивает вероятность аварийного износа.

Глобальным износом называется износ, распространяющийся на весь объект в целом.

Локальным износом называется износ, в разной степени поражающий различные узлы и детали объекта.

Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с экономической точки зрения.

Неустранимый износ, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение (ремонт оборудования или замена деталей и узлов) превышает прирост стоимости соответствующего объекта.

В данном случае присутствует износ первого рода, факторы физического износа второго рода, аварийного и неустраиваемого износа.

В общем случае износ машин и оборудования в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для определения величины физического износа пользуются различными методами.

Метод укрупненной оценки технического состояния. Определение степени износа осуществляется путем определения технического состояния актива мнением Оценщика и конкурсного управляющего и визуального осмотра в соответствии со шкалой экспертных оценок (см. Приложение)⁴⁴.

№ п/п	Наименование	Физическое состояние	Среднее значение показателя физического износа, %
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	удовлетворительное	50
2	Бокс оглушения КРС	удовлетворительное	50
3	Ванна для обескровливания	удовлетворительное	50
4	Ванна обескровливания КРС	удовлетворительное	50
5	Возвратные пути для пустых крюков	удовлетворительное	50
6	Воздушные пути возвращения	удовлетворительное	50
7	Высвобождение с элеватором	удовлетворительное	50
8	Дезинфекционная машина для сапог	удовлетворительное	50
9	Евро крюк	удовлетворительное	50
10	Желоб для желудков	удовлетворительное	50
11	Желоб для отходов	удовлетворительное	50
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	удовлетворительное	50
13	Испаритель 1000*800*3900мм	удовлетворительное	50
14	Испаритель 700*700*2200мм	удовлетворительное	50
15	Испаритель 750*800*2120мм	удовлетворительное	50
16	Испаритель 850*400*2120мм	удовлетворительное	50
17	Кабина обработки голов КРС	удовлетворительное	50
18	Комплектная линия по обвалке и жиловке свиных туш и говяжьих четвертей	удовлетворительное	50
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	удовлетворительное	50
20	Компрессорная станция	удовлетворительное	50
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	удовлетворительное	50
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	удовлетворительное	50
23	Крюки для КРС	удовлетворительное	50
24	Машина для мойки	удовлетворительное	50
25	Машина для мойки ящиков	удовлетворительное	50
26	Машина для надевания петель	удовлетворительное	50
27	Мембранный насос	удовлетворительное	50
28	Мойка фартуков	удовлетворительное	50
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	удовлетворительное	50
30	Огневая печь	удовлетворительное	50
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	удовлетворительное	50
32	Пневматическая подъемная площадка	удовлетворительное	50
33	Погрузочный элеватор	удовлетворительное	50
34	Подвесные пути (360м)	удовлетворительное	50
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	удовлетворительное	50
36	Прогонный бокс	удовлетворительное	50
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	удовлетворительное	50
38	Рабочая площадка	удовлетворительное	50
39	Разделочный стол	удовлетворительное	50
40	Ресивер	удовлетворительное	50
41	Сжимающий бокс	удовлетворительное	50
42	Скребашина	удовлетворительное	50
43	Стерилизатор инструментов	удовлетворительное	50
44	Стол для сброса свиней	удовлетворительное	50
45	Стол обработки органов	удовлетворительное	50
46	Стол для подачи желудков и кишок	удовлетворительное	50
47	Сухая зона спуска КРС	удовлетворительное	50
48	Тележка для транспортировки ящиков	удовлетворительное	50
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м. с пневмонавешиванием	удовлетворительное	50
50	Транспортер обескровливания	удовлетворительное	50
51	Транспортер органов	удовлетворительное	50
52	Транспортер подачи свиней	удовлетворительное	50
53	Умывальник	удовлетворительное	50
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	удовлетворительное	50
55	Устройство для сбора пищевой крови	удовлетворительное	50
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	удовлетворительное	50
57	Шкуроемочная машина	удовлетворительное	50
58	Элеватор для подъема	удовлетворительное	50
59	Элеватор для снятия КРС	удовлетворительное	50
60	Элеватор пустых крюков	удовлетворительное	50
61	Видеодомофон Vizit-M456C	удовлетворительное	50
62	Ворота автоматические уличные	удовлетворительное	50
63	Ворота распашные	удовлетворительное	50
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	удовлетворительное	50

Метод эффективного возраста (метод срока службы) базируется на допущении о том, что можно достаточно достоверно определить остающийся срок службы, зная величину хронологического возраста и срока службы:

$$k_{\phi} = \frac{B_x}{B_{cc}} \times 100\%,$$

где:

B_x – хронологический (фактический) возраст – количество лет, прошедших со времени создания объекта;

⁴⁴ Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392с.

B_{cc} – срок службы (срок экономической жизни) – период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации;
 Срок службы возможно определить как величину обратную норме амортизационных отчислений:

$$B_{cc} = \frac{100\%}{A},$$

где:

A – годовая норма амортизационных отчислений для данного вида оборудования (Постановление Правительства РФ от 1 января 2002г. N 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Экспертно – аналитический метод⁴⁵. Данный метод предполагает определение коэффициента физического износа оборудования при одновременном учете ее хронологического возраста (T) и экспертной балльной оценки (B) физического состояния.

При одинаковом возрасте оборудование обнаруживает разный коэффициент износа. Получена следующая математическая модель физического износа:

$$I_{\phi} = (0,208 - 0,003 * B) * T^{0,7}, \text{ где:}$$

T – хронологический возраст, лет;

B – балльная оценка физического состояния.

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Балл	Средний балл, Б
Очень хорошее	Оборудование, мало эксплуатировавшееся, либо прошедшее качественный капитальный ремонт, в очень хорошем состоянии	45-50	48
Хорошее	Слабо изношенное, отремонтированное или обновленное оборудование, в хорошем состоянии	35-40	38
Среднее	Оборудование в удовлетворительном состоянии, частично изношенное, требующее небольшого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	25-30	28
Посредственное	Оборудование в работоспособном состоянии, но требующее ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	15-20	18
Плохое	Оборудование в плохом состоянии, требующее такого капитального ремонта, как замена рабочих органов основных агрегатов	5-10	8

Модифицированный метод сроков жизни⁴⁶ для расчета износа оборудования базируется на применении корреляционных моделей зависимости оборудования от года изготовления (хронологического возраста). Данный метод снижает роль субъективного фактора при расчете износа, повышает точность расчета. Формула полезна при затруднительном построении корреляционных моделей, в силу недостаточности или ограниченности информации.

$$I = 1 - e^{-1,6 * (T_{xp} / T_{cc})},$$

где:

T_{xp} – хронологический (фактический) возраст – количество лет, прошедших со времени создания объекта;

T_{cc} – срок службы (срок экономической жизни) – период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации;

При выборе весовых коэффициентов для согласования процента износа оборудования, Оценщик в большей степени опирался на визуальный осмотр нескольких специалистов и текущее состояние оборудования, поэтому больший вес был присвоен методу, в котором задействовано техническое состояние.

№ п/п	Наименование	Метод укрупненной оценки технического состояния, %	Физический износ, %
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	удовлетворительное	50
2	Бокс оглушения КРС	удовлетворительное	50
3	Ванна для обескровливания	удовлетворительное	50
4	Ванна обескровливания КРС	удовлетворительное	50
5	Возвратные пути для пустых крюков	удовлетворительное	50
6	Воздушные пути возвращения	удовлетворительное	50
7	Высвобождение с элеватором	удовлетворительное	50
8	Дезинфекционная машина для сапог	удовлетворительное	50
9	Евро крюк	удовлетворительное	50
10	Желоб для желудков	удовлетворительное	50
11	Желоб для отходов	удовлетворительное	50
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	удовлетворительное	50
13	Испаритель 1000*800*3900мм	удовлетворительное	50
14	Испаритель 700*700*2200мм	удовлетворительное	50
15	Испаритель 750*800*2120мм	удовлетворительное	50
16	Испаритель 850*400*2120мм	удовлетворительное	50
17	Кабина обработки голов КРС	удовлетворительное	50
18	Комплектная линия по обвалке и жилровке свиных туш и говяжьих четвертей	удовлетворительное	50
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	удовлетворительное	50
20	Компрессорная станция	удовлетворительное	50
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	удовлетворительное	50
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	удовлетворительное	50
23	Крюки для КРС	удовлетворительное	50
24	Машина для мойки	удовлетворительное	50
25	Машина для мойки ящиков	удовлетворительное	50
26	Машина для надевания петель	удовлетворительное	50
27	Мембранный насос	удовлетворительное	50
28	Мойка фартуков	удовлетворительное	50
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	удовлетворительное	50
30	Огневая печь	удовлетворительное	50
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	удовлетворительное	50
32	Пневматическая подъемная площадка	удовлетворительное	50

⁴⁵ «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», коллектив авторов, Институт профессиональной оценки, М.: 2003.

⁴⁶ «Модифицированный метод сроков жизни для расчета износа оборудования», А.И. Мышанов, В.Ю. Рослов.

№ п/п	Наименование	Метод укрупненной оценки технического состояния, %	Физический износ, %
33	Погрузочный элеватор	удовлетворительное	50
34	Подвесные пути (360м)	удовлетворительное	50
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	удовлетворительное	50
36	Прогонный бокс	удовлетворительное	50
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	удовлетворительное	50
38	Рабочая площадка	удовлетворительное	50
39	Разделочный стол	удовлетворительное	50
40	Ресивер	удовлетворительное	50
41	Сжимающий бокс	удовлетворительное	50
42	Скребмашина	удовлетворительное	50
43	Стерилизатор инструментов	удовлетворительное	50
44	Стол для сброса свиней	удовлетворительное	50
45	Стол обработки органов	удовлетворительное	50
46	Стол для подачи желудков и кишок	удовлетворительное	50
47	Сухая зона спуска КРС	удовлетворительное	50
48	Тележка для транспортировки ящиков	удовлетворительное	50
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	удовлетворительное	50
50	Транспортер обескровливания	удовлетворительное	50
51	Транспортер органов	удовлетворительное	50
52	Транспортер подачи свиней	удовлетворительное	50
53	Умывальник	удовлетворительное	50
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	удовлетворительное	50
55	Устройство для сбора пищевой крови	удовлетворительное	50
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	удовлетворительное	50
57	Шкуроемочная машина	удовлетворительное	50
58	Элеватор для подъема	удовлетворительное	50
59	Элеватор для снятия КРС	удовлетворительное	50
60	Элеватор пустых крюков	удовлетворительное	50
61	Видеодомофон Vizit-M456C	удовлетворительное	50
62	Ворота автоматические уличные	удовлетворительное	50
63	Ворота распашные	удовлетворительное	50
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	удовлетворительное	50
ВЕС			1,00

Функциональное (моральное) устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Для машин и оборудования это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки объекта оценки является оценка его функционального устаревания. Этот вид устаревания проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки.

Определение функционального устаревания возможно осуществить по методике перевода соотношений нормативного срока службы и срока, прошедшего с момента выпуска оцениваемого объекта (хронологический возраст)⁴⁷:

$$K_{\text{функц}} = 1 - K_{\text{ми}}$$

где:

$K_{\text{ми}}$ – коэффициент учета функционального устаревания, полученный согласно ниже приведенной таблице путем расчета соотношения функционального износа:

$$C_{\text{отн}} = \frac{B_{\text{сс}}}{B_{\text{x}}},$$

где:

B_{x} – хронологический (фактический) возраст – количество лет, прошедших со времени создания объекта;

$B_{\text{сс}}$ – срок службы (срок экономической жизни) – период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации;

Соотношение	менее 0,5	0,5 – 1,19	1,2 – 2	Более 2
$K_{\text{ми}}$	0,6209	0,7513	0,9091	1

Оборудование используется по своему назначению, но в данном случае, Оценщик считает, что на данное оборудование распространяется функциональное устаревание.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания (РД 37.009.015-98 п.3.10)

Характеристика признака морального устаревания	Рекомендуемый коэффициент устаревания, %
Оборудование, бывшее в употреблении и не пользующееся спросом на рынке	10
Прекращен выпуск оборудования	30
Прекращен выпуск запасных частей к оборудованию	До 15 (дополнительно)

В данном случае, Оценщик присвоил веса: 100% – РД 37.009.015-98 (подтверждения специалистов).

№ п/п	Наименование	Согласно РД 37.009.015-98)	Функциональное устаревание, %
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	10	10
2	Бокс оглушения КРС	10	10
3	Ванна для обескровливания	10	10

⁴⁷ "Оценка предприятия, теория и практика", В. В. Григорьев, М. А. Федотова, Инфра-М, Москва, 1997

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



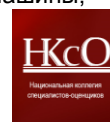
№ п/п	Наименование	Согласно РД 37.009.015-98)	Функциональное устаревание, %
4	Ванна обескровливания КРС	10	10
5	Возвратные пути для пустых крюков	10	10
6	Воздушные пути возвращения	10	10
7	Высвобождение с элеватором	10	10
8	Дезинфекционная машина для сапог	10	10
9	Евро крюк	10	10
10	Желоб для желудков	10	10
11	Желоб для отходов	10	10
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	10	10
13	Испаритель 1000*800*3900мм	10	10
14	Испаритель 700*700*2200мм	10	10
15	Испаритель 750*800*2120мм	10	10
16	Испаритель 850*400*2120мм	10	10
17	Кабина обработки голов КРС	10	10
18	Комплектная линия по обвалке и жилловке свиных туш и говяжьих четвертей	10	10
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	10	10
20	Компрессорная станция	10	10
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	10	10
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	10	10
23	Крюки для КРС	10	10
24	Машина для мойки	10	10
25	Машина для мойки ящиков	10	10
26	Машина для надевания петель	10	10
27	Мембранный насос	10	10
28	Мойка фартуков	10	10
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	10	10
30	Огневая печь	10	10
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	10	10
32	Пневматическая подъемная площадка	10	10
33	Погрузочный элеватор	10	10
34	Подвесные пути (360м)	10	10
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	10	10
36	Прогонный бокс	10	10
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	10	10
38	Рабочая площадка	10	10
39	Разделочный стол	10	10
40	Ресивер	10	10
41	Сжимающий бокс	10	10
42	Скребмашина	10	10
43	Стерилизатор инструментов	10	10
44	Стол для сброса свиней	10	10
45	Стол обработки органов	10	10
46	Стол для подачи желудков и кишок	10	10
47	Сухая зона спуска КРС	10	10
48	Тележка для транспортировки ящиков	10	10
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	10	10
50	Транспортер обескровливания	10	10
51	Транспортер органов	10	10
52	Транспортер подачи свиней	10	10
53	Умывальник	10	10
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	10	10
55	Устройство для сбора пищевой крови	10	10
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	10	10
57	Шкуроемочная машина	10	10
58	Элеватор для подъема	10	10
59	Элеватор для снятия КРС	10	10
60	Элеватор пустых крюков	10	10
61	Видеодомофон Vizit-M456C	10	10
62	Ворота автоматические уличные	10	10
63	Ворота распашные	10	10
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	10	10
ВЕС			1,00

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине.

Довольно часто, особенно в настоящее время, недоиспользование оборудования происходит не из-за внешних причин, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и пр. Поэтому прежде чем рассчитывать обесценивание, оценщик должен глубоко разобраться в ситуации не только на предприятии, но и в смежных отраслях техники, использующих аналогичное оборудование, учесть региональные и местные особенности. Экономическое устаревание – функция внешнего влияния, которое воздействует на предприятие в целом, а не на каждый актив в отдельности или их группу. Обычно при расчете величины экономического устаревания используют принцип замещения, т.е. с учетом полезности объекта, а поскольку полезность машины в связи с недоиспользованием меньше, чем у машины, работающей с полной



Оценочная компания
 Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»
 426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,
 тел./факс: (3412) 512-000
 e-mail: garusdir@yandex.ru



производительностью, то и стоимость уменьшается.⁴⁸

Степень потери стоимости в процентах определяется по формуле:

$$\text{недоиспользование} = \left[1 - \left(P / p \right)^n \right] * 100 \%$$

где:

P, p – реальная и расчетная производительность соответственно;

n – показатель степени (фактор «экономии на размере», или коэффициент «торможения цены»).

Анализ рынка оборудования показал отсутствие внешнего износа для оцениваемых объектов.

19.3. Расчет совокупного износа оборудования

Совокупный износ объекта оценки определяется как сумма потерь стоимости под действием всех факторов устаревания (износа).

Для определения величины накопленного износа нами применяется формула:

$$I_n = I_{\phi} + I_{\text{фун}} + I_{\text{вн}},$$

где:

I_n – накопленный износ;

I_{ϕ} – физический износ, в стоимостном выражении;

$I_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание, в стоимостном выражении;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ, в стоимостном выражении.

Нередко встречаемая в литературе и применяемая рядом оценщиков формула расчета накопленного износа:

$$I_n = 1 - (1 - I_{\phi}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}),$$

нами не используется. Как видно из данной формулы, базой для определения величины функционального износа в долях единицы будет являться восстановительная стоимость, скорректированная на физический износ. Базой для определения величины внешнего износа в долях единицы будет являться восстановительная стоимость, скорректированная уже соответственно, на физический износ и функциональное устаревание. Установление подобной зависимости между различными видами износа не представляется нам достаточно корректным, подробное исследование данного вопроса проведено Ю.С.Зайцевым в статье «Особое мнение об одном распространенном способе расчета износа материальных объектов».

Стоимость оцениваемого оборудования, рассчитанная затратным подходом с учетом износов будет равна:

$$C_p = C_{\text{пв}} - C_u = C_{\text{пв}} - (C_{\text{пв}} \times I)$$

где:

$C_{\text{пв}}$ – полная стоимость воспроизводства;

C_u – потеря стоимости в результате совокупного износа;

I – совокупный износ объекта оценки.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	ПВС, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Рыночная ст-ть 1ед., руб.	Кол-во	Рыночная ст-ть ВСЕГО (округленно), руб.
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	82 392,00	50	10	37 076,40	2 шт	74 153,00
2	Бокс оглушения КРС	131 688,00	50	10	59 259,60	1 шт	59 260,00
3	Ванна для обескровливания	75 000,00	50	10	33 750,00	1 шт	33 750,00
4	Ванна обескровливания КРС	75 000,00	50	10	33 750,00	1 шт	33 750,00
5	Возвратные пути для пустых крюков	190 000,00	50	10	85 500,00	1 шт	85 500,00
6	Воздушные пути возвращения	190 000,00	50	10	85 500,00	1 шт	85 500,00
7	Высвобождение с элеватором	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
8	Дезинфекционная машина для сапог	483 462,50	50	10	217 558,13	1 шт	217 558,00
9	Евро крюк	353,67	50	10	159,15	5 шт	7 958,00
10	Желоб для желудков	20 296,00	50	10	9 133,20	1 шт	9 133,00
11	Желоб для отходов	20 296,00	50	10	9 133,20	1 шт	9 133,00
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	50 000,00	50	10	22 500,00	1 шт	22 500,00
13	Испаритель 1000*800*3900мм	122 297,09	50	10	55 033,69	1 шт	55 034,00
14	Испаритель 700*700*2200мм	122 297,09	50	10	55 033,69	4 шт	220 135,00
15	Испаритель 750*800*2120мм	122 297,09	50	10	55 033,69	2 шт	110 067,00
16	Испаритель 850*400*2120мм	122 297,09	50	10	55 033,69	1 шт	55 034,00
17	Кабина обработки голов КРС	65 000,00	50	10	29 250,00	1 шт	29 250,00
18	Комплектная линия по обвалке и жилловке свиных туш и говяжьих четвертей	38 000,00	50	10	17 100,00	1 шт	17 100,00
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	200 000,00	50	10	90 000,00	1 шт	90 000,00
20	Компрессорная станция	200 000,00	50	10	90 000,00	3 шт	270 000,00
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	122 297,09	50	10	55 033,69	1 шт	55 034,00
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	122 297,09	50	10	55 033,69	2 шт	110 067,00
23	Крюки для КРС	353,67	50	10	159,15	1 шт	1 592,00
24	Машина для мойки	82 392,00	50	10	37 076,40	2 шт	74 153,00
25	Машина для мойки ящиков	680 000,00	50	10	306 000,00	1 шт	306 000,00
26	Машина для надевания петель	22 000,00	50	10	9 900,00	1 шт	9 900,00
27	Мембранный насос	64 928,00	50	10	29 217,60	1 шт	29 218,00
28	Мойка фартуков	67 238,10	50	10	30 257,15	2 шт	60 514,00
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
30	Огневая печь	748 122,00	50	10	336 654,90	1 шт	336 655,00
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	157 000,00	50	10	70 650,00	2 шт	141 300,00
32	Пневматическая подъемная площадка	127 659,67	50	10	57 446,85	4 шт	229 787,00
33	Погрузочный элеватор	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
34	Подвесные пути (360м)	5 400 000,00	50	10	2 430 000,00	1 шт	2 430 000,00
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
36	Прогонный бокс	50 000,00	50	10	22 500,00	1 шт	22 500,00
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во	1 922,00	50	10	864,90	1 шт	11 244,00

⁴⁸ «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Под общей редакцией В. Рутгайзер. – М.: Дело, 1998г.

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



№ п/п	Наименование	ПВС, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Рыночная ст- ть 1ед., руб.	Кол-во	Рыночная ст-ть ВСЕГО (округленно), руб.
	время обескровливания					3	
38	Рабочая площадка	600 000,00	50	10	270 000,00	1 шт	270 000,00
39	Разделочный стол	14 888,67	50	10	6 699,90	1 шт	6 700,00
40	Ресивер	107 666,67	50	10	48 450,00	5 шт	242 250,00
41	Сжимающий бокс	134 229,33	50	10	60 403,20	1 шт	60 403,00
42	Скребашина	350 750,00	50	10	157 837,50	1 шт	157 838,00
43	Стерилизатор инструментов	36 900,00	50	10	16 605,00	5 шт	83 025,00
44	Стол для сброса свиней	18 530,67	50	10	8 338,80	1 шт	8 339,00
45	Стол обработки органов	18 530,67	50	10	8 338,80	1 шт	8 339,00
46	Стол для подачи желудков и кишок	18 530,67	50	10	8 338,80	1 шт	8 339,00
47	Сухая зона спуска КРС	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
48	Тележка для транспортировки ящиков	12 653,33	50	10	5 694,00	4 шт	22 776,00
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонавешиванием	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
50	Транспортер обескровливания	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
51	Транспортер органов	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
52	Транспортер подачи свиней	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
53	Умывальник	5 280,93	50	10	2 376,42	3 шт	7 129,00
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	38 454,59	50	10	17 304,57	3 шт	51 914,00
55	Устройство для сбора пищевой крови	75 000,00	50	10	33 750,00	1 шт	33 750,00
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	24 500,00	50	10	11 025,00	1 шт	11 025,00
57	Шкуроемочная машина	24 500,00	50	10	11 025,00	1 шт	11 025,00
58	Элеватор для подъема	157 000,00	50	10	70 650,00	2 шт	141 300,00
59	Элеватор для снятия КРС	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
60	Элеватор пустых крюков	157 000,00	50	10	70 650,00	1 шт	70 650,00
61	Видеодомофон Viziit-M456C	6 791,56	50	10	3 071,65	1 шт	3 070,00
62	Ворота автоматические уличные	52 063,67	50	10	23 428,65	3 шт	70 290,00
63	Ворота распашные	2 037,50	50	10	916,88	1 шт	920,00
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	390 000,00	50	10	175 500,00	1 шт	175 500,00

Рыночная стоимость оборудования, рассчитанная на 12 апреля 2016 года составляет округленно:

7 453 900 (Семь миллионов четыреста пятьдесят три тысячи девятьсот) рублей

20. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

При применении этого метода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми Объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми Объектами по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту) в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.

20.1. Определение стоимости Объектов методом сравнения сопоставимых продаж.

При сравнительном анализе стоимости Объектов мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

20.2. Пояснения к корректировкам

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объектов, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемыми Объектами. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемые Объекты.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

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

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Статистические методы расчета поправок - суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Метод парных продаж не применялся, так как при анализе рынка недвижимости, не было выявлено объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного из параметров. Статистический метод также не применим в данном случае, в связи с отсутствием достаточно развитого рынка недвижимости, вследствие чего не возможен анализ большого количества репрезентативных выборок. Таким образом, в данном случае, возможно применение экспертного метода расчета и внесения поправок.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Права собственности на недвижимость;
2. Состояние рынка;
3. Экономические характеристики;
4. Условия финансирования;
5. Местоположение;
6. Характер использования;
7. Условия продажи;
8. Физические характеристики;
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

В процессе проведения данного анализа Оценщик располагал достаточно точными и официальными сведениями о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно было бы рассматривать как аналоги для сравнения с оцениваемым объектом.

20.3. Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Оценщика о том, насколько оцениваемый объект лучше или хуже сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные

денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

20.4. Определение стоимости объекта экспертным методом расчета и внесения поправок

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложений. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. За единицу сравнения принята величина, равная 1 м² общей площади здания (помещения).

В ходе проведенного анализа рынка были выявлены следующие объекты аналоги. Объекты-аналоги подбирались таким образом, чтобы у них не было отличий от оцениваемого объекта, на которые нельзя внести корректировки.

Данные о сравниваемых объектах, полученные на основе информации о предложениях помещений и зданий производственного назначения представлены ниже.

20.5. Расчет стоимости объектов.

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта, необходимо провести корректировку цен объектов – аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Учтены процентные поправки. Скорректированная цена $C_{en i}$ единицы сравнения после учета i –й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$C_{en i} = C_{en(i-1)} * (1 \pm \Pi_{en i}),$$

где:

$C_{en(i-1)}$ – цена единицы сравнения до внесения i –й процентной поправки;

$\Pi_{en i}$ – величина i –й процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Определение рыночной стоимости по данному подходу было осуществлено с применением совместного анализа парного набора данных и относительного сравнительного анализа. Применение этих методик включает выполнение четырех последовательных этапов:

- Определение элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого объекта;
- Измерение корректировки для каждого элемента сравнения с использованием количественной или качественной методики;
- Проведение окончательной коррекции цены продажи для каждого объекта сравнения по всем элементам;
- Анализ скорректированных продажных цен с целью получения единого показателя стоимости.

При применении качественной методики все объекты делят на две группы: имеющие большие сравнительные характеристики и имеющие меньшие сравнительные характеристики, чем оцениваемый объект. Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения. При анализе рынка, Оценщиком были выбраны объекты аналоги, которые сопоставимы с объектом оценки, при этом как требует практика работы с банками в области оценки залогового имущества, стоимость единицы сравнения, как до ведения корректировок, так и после не должна расходиться более 30%.

20.6. Описание объектов-аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	http://www.emls.ru/fullinfo/5/655096.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/657860.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/651922.html	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_7596_m_gatchina_695564632	http://www.emls.ru/fullinfo/5/658254.html
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес объекта	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 3	РФ, Ленинградская область, г. Любань, ул. Мельникова, д. 9	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 19	РФ, Ленинградская область, г. Гатчина, ул. 7 Армии, д. 22	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14
Назначение	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое	Нежилое, торговое
Дата предложения	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016
Общая площадь, м2	750,00	574,00	627,00	759,60	309,00
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация
Дополнительные компоненты	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория
Текущее использование объекта	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Состояние	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена продажи, руб.	75 000 000,00	32 000 000,00	46 000 000,00	44 900 000,00	26 291 000,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сервитуты	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения

На основе сопоставления и анализе информации о продажах аналогичных объектов недвижимости были внесены следующие поправки, представленные в Приложении к настоящему Отчету.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, общей площадью 465,9м², расположенного по адресу: РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II, определенная сравнительным подходом составляет (округленно до сотен):

$$63096,00 \text{ руб.} \times 465,9 \text{ м}^2 = 29\,396\,426,40 \text{ руб.}$$

29 396 400 (Двадцать девять миллионов триста девяносто шесть тысяч четыреста) рублей

21. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом

Данный подход основывается на предположении, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный подход включает в себя два основных приема - технику прямой капитализации и технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии остаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применении данного приема способствует стабилизации экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина рваных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

В рамках доходного подхода использован метод дисконтирования денежных потоков.

21.1. Метод дисконтирования денежных потоков.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определить возможные потери от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета валового дохода (ВД);
- определить все расходы и вычесть их из валового дохода (ВД) для получения чистого операционного дохода;
- определить динамику валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- определить стоимость имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определить ставку дисконтирования;
- рассчитать чистую текущую стоимость.

Стоимость объекта определяется как поток доходов (расходов), приведенный к дате оценки.

$$V_0 = \sum_{k=1}^{n^*+n^э} \frac{I_k}{(1+Y)^k} = \sum_{k=1}^{n^*} \frac{I_k}{(1+Y)^k} + \sum_{k=n^*+1}^{n^*+n^э} \frac{I_k}{(1+Y)^k}$$

V_0 – расчетное значение стоимости объекта

I_k – доход за k -тый период

Y – ставка дисконтирования

Период n^* – период выхода на постоянный поток,

Период $n^э$ – период экономической жизни объекта

21.2. Анализ ставки арендной платы по помещениям

Анализ ставки арендной платы по нежилым (офисно-складским-производственным) помещениям представлен в таблице:

Таблица 6. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями в Ленинградской области

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Помещение общественного питания	Помещение свободного назначения	Производственное помещение под пищевое производство
Адрес	Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Солодухина, д. 1	Ленинградская область, г. Всеволожск, проспект Достоевского, д. 65	Ленинградская область, г. Всеволожск
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Переданные правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м²	482	95	280
Стоимость аренды 1 м² руб. в месяц	311,0	421,0	400,0
Скидка на уторговывание, (%)	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб.	289,0	392,0	372,0
Поправка на местоположение, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	289,0	392,0	372,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние, %	-29	-29	-29
Скорректированная стоимость, руб.	205,0	278,0	264,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	http://www.avito.ru/ тел. 8-812-988-88-79	http://www.avito.ru/ тел. 8-911-215-85-04	http://www.avito.ru/ тел. 8-921-098-00-06

Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. без НДС, руб. (округленно)			249,0
---	--	--	-------

Анализ ставки арендной платы по нежилым (производственным) помещениям представлен в таблице:

Таблица 7. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями в Ленинградской области

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Производственное помещение	Складское помещение
Адрес	Ленинградская область, Сосновый Бор	Ленинградская область, г. Гатчина	Ленинградская область, г. Волхов, ул. Новгородская, д. 7
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Переданные правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м ²	3100	985	498
Стоимость аренды 1 м ² руб. в месяц	100,0	150,0	100,0
Скидка на уторговывание, (%)	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная стоимость, руб.	92,0	138,0	92,0
Поправка на местоположение, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	92,0	188,0	92,0
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Поправка на состояние, %	0	-29	0
Скорректированная стоимость, руб.	92,0	98,0	92,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	http://www.avito.ru/ тел. 8-921-909-97-77	http://www.avito.ru/ тел. 8-921-944-77-69	http://www.avito.ru/ тел. 8-921-400-04-57
Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. без НДС, руб. (округленно)			94,0

Анализ ставки арендной платы по нежилым (торговым) помещениям представлен в таблице:

Таблица 8. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями в Ленинградской области

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Адрес	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Барыбина, д. 16	Ленинградская область, Тосненский район, д. Нурма, д. 12	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Барыбина, д. 10а
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Переданные правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м ²	67,5	158,6	197,2
Стоимость аренды 1 м ² руб. в месяц	1111,0	694,0	800,0
Скидка на уторговывание, (%)	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб.	1033,0	645,0	744,0
Поправка на местоположение, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	1033,0	645,0	744,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	1033,0	645,0	744,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	http://www.avito.ru/ тел. 8-921-931-46-96	http://www.avito.ru/ тел. 8-921-408-76-75	http://www.avito.ru/ тел. 8-911-929-90-60
Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. без НДС, руб. (округленно)			807,0

Все цены приведены в рублях.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость аренды 1 м² общей площади сдаваемых помещений.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок.

Поправки принимаются оценщиком экспертно, в процентном выражении.

Основу метода экспертных оценок составляет субъективное решение оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%⁴⁹.

Цена предложения к реальной рыночной цене - уторговывание. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено.

⁴⁹ Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова; под ред. Проф. М.А.Федотовой М.: КНОРУС, 2007, стр. 223

Для расчета взяты цены предложения к аренде объектов аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального арендатора, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта, либо, в случае отсутствия потенциальных арендаторов, вынужденное снижение стоимости предлагаемого объекта самим продавцом. На основании информации, представленной риэлтерскими компаниями, средняя скидка которую оказывает арендодатель арендатору при аренде недвижимости, составляет 5-15% в зависимости от типа, размера и стоимости объекта.

В данном случае для нежилых помещений поправка составит в среднем (-7 - 8%) (согласно информации Заказчика, мнения Оценщика и справочника Лейфера).

Дата предложения. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен аренды. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги были предложены к аренде в срок, не превышающий 6 месяцев, поэтому нет необходимости вводить поправку, обычно (по данным периодической литературы и рекламных журналов) рынок сдачи в аренду недвижимости составляет от 3 до 6 месяцев.

Местоположение. Поправки на местоположение необходимы в том случае, если объекты не располагаются поблизости. В данном случае поправка не вводилась, т.к. согласно предоставленной информации, город в котором находится объект оценки небольшой, по значимости и удаленности разницы нет.

Общая площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу стоимость. В данном случае поправка не вводилась, так как есть возможность сдать помещение по частям.

Назначение объектов. Величина данной корректировки учитывает различие в использовании сравниваемых объектов. Различия, вызванные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают возможную деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данным объектом. Наиболее доходными объектами считаются торговые помещения, затем административные, далее производственные, складские, производственно-складские, гаражные и наименее доходными и полезными являются вспомогательные объекты. В данном случае поправка не вводилась, так как объекты имеют одинаковое назначение.

Инженерное обеспечение. Наличие коммуникаций играет огромную роль в выборе потенциального покупателя.

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализу сборников УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и объекты аналоги имеют коммуникации, необходимые для эксплуатации помещений данного назначения.

Эксплуатационное состояние объекта. Общее состояние объекта отражает мотивировку покупателя для приобретения недвижимости.

Данная корректировка учитывает физическое состояние конструктивных элементов и инженерного обеспечения помещений, а также степень готовности к эксплуатации, то есть технического состояния помещений в целом. Состояние объекта оценки определялось как «удовлетворительное», что разное по отношению к аналогам – «хорошее». В данном случае поправка вводилась на основании шкалы экспертных оценок (см. стр. 28 Отчета), отношение разности средних показателей состояния $(100-50)/(100-30) = (-29\%)$.

Стоимость 1 м². Оценщик определил стоимость 1 м² помещений объектов-аналогов пропорционально их площадям. Стоимость 1 м² помещения оцениваемого объекта определялась как средневзвешенное значений стоимости 1 м² объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость арендной ставки объекта, расположенного в Ленинградской области составит:

Средняя стоимость аренды 1 м² нежилых (офисно-складских-производственных) помещений, аналогичных оцениваемому в месяц составит:

249 (Двести сорок девять) рублей

Средняя стоимость аренды 1 м² нежилых (производственных) помещений, аналогичных оцениваемому в месяц составит:

94 (Девяносто четыре) рубля

Средняя стоимость аренды 1 м² нежилых (торговых) помещений, аналогичных оцениваемому в месяц составит:

807 (Восемьсот семь) рублей

Величина арендных ставок определена с условием «коммунальные платежи не включены» - полагаемый арендатор несет издержки по обеспечению электроэнергией, охраной, клининговыми и иными услугами, необходимых для эксплуатации недвижимости.

В данном случае оценщик использует реальную модель для расчета денежных потоков, то есть все данные фиксированы на дату оценки и предполагается, что они не будут меняться.

В качестве арендопригодной выбрана площадь, соответствующая от 50 до 95% от общей площади объекта (типичное для данного сегмента рынка соотношение полезной и вспомогательной площади варьируется в интервале от 50 до 90%, так как зачастую в аренду сдаются также и помещения общего пользования).

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. (См. учебник Грязновой А. Г. «Оценка недвижимости», стр. 154).

Коэффициент загрузки и потери в арендной плате

Вероятность получения арендной платы по договорам аренды никогда не бывает 100%. Это вызвано как объективными, так и субъективными факторами, такими как: смена арендаторов, не выполнение отдельными арендаторами условий договоров и т.д. В среднем, по оцениваемым помещениям, коэффициент загрузки составляет 87-90%, т.к. сдается полностью помещение.

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

Постоянные расходы

- налог на имущество (2,2% от стоимости улучшений);
- платежи за пользование земельным участком (арендный или налоговый платеж);
- страховой сбор (от 0,5% до 3% от стоимости улучшений).

Переменные расходы

- Затраты на управление (оплата управляющей компании)
- Резерв на замещение

Управление

Для данного объекта расходы на управление определялись исходя из расчета оплаты услуг управляющего и бухгалтера по совместительству, выполняющего отчетность. За ставку управляющего персонала принята средняя заработная плата по региону согласно данных Комитета государственной статистики региона за последний отчетный период.

Налог на здание (налог на имущество)

Налог на имущество составляет 2,2% от остаточной стоимости имущества. Справка о балансовой/остаточной стоимости не предоставлена.

Капитальные резервы

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания/помещения. Капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов в соответствии с ВСН 58-88(р) производится раз в 20 - 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта. Принято определять эту величину в процентах от полной восстановительной стоимости (8%). (См. учебник Грязновой А. Г. «Оценка недвижимости», стр. 158).

Страховка

Согласно данным страховых компаний региона тариф для объектов недвижимости (в зависимости от группы капитальности здания и условий его эксплуатации) составляет в среднем от 0,3% до 0,5% от балансовой стоимости.

Выявлено, что для I и II групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,3%; для III группы капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,4%; для IV и V групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,5%. Таким образом, вследствие того, что оцениваемые объекты относятся к I и II группам капитальности, то тариф составляет 0,3%⁵⁰. В данном случае сумма страховых взносов не определялась, т.к. справка о балансовой/остаточной стоимости не предоставлена.

Эксплуатационные расходы всего

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Эксплуатационные расходы определялись как сумма расходов на управление, налог на имущество, капитальные резервы, страховка.

21.3. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Составляющими элементами ставки дисконтирования являются:

БН - безрисковая норма прибыли (безрисковая ставка);

Р - премия за риск рынка недвижимости;

Л - премия за низкую ликвидность;

И - риск инфляции;

У - риск управления недвижимостью;

Ф - финансовый риск;

АК - арендные и кредитные риски.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект. Согласно методическим рекомендациям, в качестве безрисковой ставки можно применять ставку по долгосрочным

⁵⁰ <http://www.ingos.ru/ru/>; <http://www.vsk.ru/>; <http://www.soglasie.ru/>;

депозитам в банках высшей категории надежности, либо доходность по государственным ценным бумагам. В данном случае применяем ставку доходности по ОФЗ. Величина безрисковой ставки составляет—10,13%⁵¹.

Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход.

Систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примером этого вида риска являются: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, установление ограничений на уровень арендной платы и т. д.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на подобные объекты: трещины в фундаменте, изъятие земли для государственных нужд, пожар и т. д.

Таблица 9

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ	Статичный	1									
Недогрузка имущественного комплекса	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Нарушение технологии производства	Динамичный	1									
Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение, %		1,5									

Итоговое значение премии за риск составит 1,5%.

Премия за низкую ликвидность отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой рыночной. Недвижимость относительно ликвидна. Особенно высока эта премия в России, так как слабо развита ипотека. Срок экспозиции в данном случае может составить 3-6 месяца (принимая среднее 4,5 мес.), на основе безрисковой ставки поправка составит 10,13/12 x 4,5 = 3,8%.

Премия за низкую ликвидность составляет – 3,8%.

Инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск подлежит оценке с трудом, с учетом недогрузки и потерь может составлять от 2 до 8 %. Премия принимается в данном случае в среднем размере 5%, так как по объекту оценки с учетом местоположения, вероятность потерь невелика.

Таким образом, ставка дисконтирования составляет 20,43%.

В результате получена номинальная ставка доходности. Связь реальной и номинальной ставок дисконтирования определяется по Формуле Фишера:

$$Y_n = Y_r + \lambda + \lambda * Y_r, \quad Y_r = \frac{Y_n - \lambda}{1 + \lambda}$$

Y_n – номинальная ставка дисконтирования.

Y_r – реальная ставка дисконтирования,

λ – индекс инфляции в прогнозный период (общий уровень инфляции).

Таблица 10. Расчет реальной ставки дисконтирования

Безрисковая ставка	10,13%
Ставка дисконтирования (номинальная)	20,43%
Прогноз инфляции	4%
Безрисковая ставка реальная	6,13%
Ставка дисконтирования (реальная)	14,3

21.4. Определение ставки капитализации

При известной ставке дисконта ставка капитализации определяется в общем виде по следующей формуле:

$$R = d + g$$

где:

R – ставка капитализации;

d – ставка дисконта;

g – возврат капитала.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

• Прямой линейный возврат капитала (Метод Ринга)

Данный метод предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями, а процентная ставка (доход на капитал) начисляется только на оставшуюся сумму первоначального капитала.

• Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда)

Норма возврата от инвестиции как составная часть ставки капитализации определяется в этом случае как фактор фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Часть суммарного потока доходов составляет доход

⁵¹ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

на инвестиции. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций.

• **Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (Метод Хоскольда)**

Данный метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

В данном случае норма возврата определялась методом Ринго.

Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения. Срок оставшейся экономической жизни в среднем составляет 25 лет.

$$g = 100\% / 25 \text{ лет} = 2,50\% \text{ в год норма возврата}$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит:

$$R = \text{реальный} = 14,3\% + 2,50\% = 16,8\%.$$

$$R = \text{номинальный} = 20,43\% + 2,50\% = 22,93\%.$$

Определение рыночной стоимости доходным подходом

Таблица 11. Определение рыночной стоимости нежилого (офисно-складского-производственного) помещения

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно свидетельства о госрегистрации)	3 081,30	3081,3	3081,3	3081,3	3081,3	3081,3
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + 10% инфляция)	2 988,00	3 286,80	3 615,48	3 977,03	4 374,73	4 812,20
3	ПВД, руб. (стр.1 * стр.2)	9 206 924,40	10 127 616,84	11 140 378,52	12 254 416,38	13 479 858,01	14 827 843,82
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
5	ДВД, руб. (стр.3 * стр.4)	8 010 024,23	8 811 026,65	9 692 129,32	10 661 342,25	11 727 476,47	12 900 224,12
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	240 301	264 331	290 764	319 840	351 824	387 007
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	560 701,70	616 771,87	678 449,05	746 293,96	820 923,35	903 015,69
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	640 801,94	704 882,13	775 370,35	852 907,38	938 198,12	1 032 017,93
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	1 441 804	1 585 985	1 744 583	1 919 042	2 110 946	2 322 040
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	6 568 219,87	7 225 041,85	7 947 546,04	8 742 300,64	9 616 530,71	10 578 183,78
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,8
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						62 965 379,63
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8749	0,7654	0,6697	0,5859	0,5126	0,4485
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	5 746 474,07	5 530 290,01	5 322 238,86	5 122 014,65	4 929 322,93	28 237 382,96
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						54 887 700,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства, расположенного по адресу: РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи», общей площадью 3081,3 кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно до сотен), без учета НДС:

54 887 700 (Пятьдесят четыре миллиона восемьсот восемьдесят семь тысяч семьсот) рублей

Таблица 12. Определение рыночной стоимости нежилого (производственного) помещения

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно свидетельства о госрегистрации)	256,90	256,9	256,9	256,9	256,9	256,9
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + 10% инфляция)	1 128,00	1 240,80	1 364,88	1 501,37	1 651,50	1 816,66
3	ПВД, руб. (стр.1 * стр.2)	289 783,20	318 761,52	350 637,67	385 701,44	424 271,58	466 698,74
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
5	ДВД, руб. (стр.3 * стр.4)	252 111,38	277 322,52	305 054,77	335 560,25	369 116,28	406 027,91
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	7 563	8 320	9 152	10 067	11 073	12 181
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	17 647,80	19 412,58	21 353,83	23 489,22	25 838,14	28 421,95
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	20 168,91	22 185,80	24 404,38	26 844,82	29 529,30	32 482,23
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	45 380	49 918	54 910	60 401	66 441	73 085
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	206 731,33	227 404,47	250 144,92	275 159,41	302 675,35	332 942,88
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,8
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						1 981 802,87
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8749	0,7654	0,6697	0,5859	0,5126	0,4485
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	180 867,31	174 063,03	167 514,72	161 212,77	155 147,90	888 757,07
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						1 727 600,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства, расположенного по адресу: РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи», общей площадью 256,9 кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно до сотен), без учета НДС:

1 727 600 (Один миллион семьсот двадцать семь тысяч шестьсот) рублей

Таблица 13. Определение рыночной стоимости нежилого (производственного) помещения

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно свидетельства о госрегистрации)	7,50	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + 10% инфляция)	1 128,00	1 240,80	1 364,88	1 501,37	1 651,50	1 816,66
3	ПВД, руб. (стр.1 * стр.2)	8 460,00	9 306,00	10 236,60	11 260,26	12 386,29	13 624,91
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
5	ДВД, руб. (стр.3 * стр.4)	7 360,20	8 096,22	8 905,84	9 796,43	10 776,07	11 853,68
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	221	243	267	294	323	356
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	515,21	566,74	623,41	685,75	754,32	829,76
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	588,82	647,70	712,47	783,71	862,09	948,29
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	1 325	1 457	1 603	1 763	1 940	2 134
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	6 035,36	6 638,90	7 302,79	8 033,07	8 836,38	9 720,01
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,8
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						57 857,23
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8749	0,7654	0,6697	0,5859	0,5126	0,4485
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	5 280,28	5 081,64	4 890,46	4 706,48	4 529,42	25 946,59
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						50 400,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства, расположенного по адресу: РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив «Еглизи», общей площадью 7,5кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно до сотен), без учета НДС:

50 400 (Пятьдесят тысяч четыреста) рублей

Таблица 14. Определение рыночной стоимости нежилого (торгового) помещения

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно свидетельства о госрегистрации)	465,90	465,9	465,9	465,9	465,9	465,9
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + 10% инфляция)	9 684,00	10 652,40	11 717,64	12 889,40	14 178,34	15 596,18
3	ПВД, руб. (стр.1 * стр.2)	4 511 775,60	4 962 953,16	5 459 248,48	6 005 173,32	6 605 690,66	7 266 259,72
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
5	ДВД, руб. (стр.3 * стр.4)	4 060 598,04	4 466 657,84	4 913 323,63	5 404 655,99	5 945 121,59	6 539 633,75
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	121 818	134 000	147 400	162 140	178 354	196 189
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	284 241,86	312 666,05	343 932,65	378 325,92	416 158,51	457 774,36
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	324 847,84	357 332,63	393 065,89	432 372,48	475 609,73	523 170,70
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	730 908	803 998	884 398	972 838	1 070 122	1 177 134
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	3 329 690,39	3 662 659,43	4 028 925,38	4 431 817,91	4 874 999,70	5 362 499,67
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						16,8
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						31 919 640,92
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3	14,3
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,8749	0,7654	0,6697	0,5859	0,5126	0,4485
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	2 913 114,95	2 803 522,70	2 698 053,35	2 596 551,78	2 498 868,73	14 314 646,08
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						27 824 800,00

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – помещение, расположенного по адресу: РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II, общей площадью 465,9кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно до сотен), без учета НДС:

27 824 800 (Двадцать семь миллионов восемьсот двадцать четыре тысячи восемьсот) рублей

22. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности доходным подходом

Дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате продажи дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

- своевременного погашения Дебиторской задолженности покупателем, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
- получения от организации-Дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);
- установления контроля над организацией-Дебитором;
- иных случаев.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением дебиторской задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между должником и дебитором (ст. 330, 395 ГК РФ). В связи с этим, основным подходом к оценке является затратный, а доходный является вспомогательными. О применении сравнительного подхода при оценке дебиторской задолженности не может быть и речи, поскольку предложения о свободной рыночной продаже задолженности практически отсутствуют, как отсутствуют и данные о стоимости приобретения специализированными компаниями дебиторской задолженности, для целей взыскания.

Существует достаточно большое количество вариантов погашения и истребования дебиторской задолженности. В рамках оценки нами проанализированы основные варианты, определена текущая стоимость задолженности при реализации каждого из вариантов, после чего произведен сводный расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности с учетом вероятности реализации каждого из вариантов.

При определении рыночной стоимости объектов оценки и составлении отчета об оценке использовался объем ограниченной информации. Расчет производится на основании предоставленной документации, данных Заказчика, данных анализа рынка, а также учитывая историю возникновения задолженности, срок ее давности. Для определения рыночной стоимости права требования задолженности Оценщик использует метод дисконтирования. Применение метода дисконтирования денежных потоков включает в себя следующие этапы:

- определение срока погашения дебиторской задолженности;
- определение ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости дебиторской задолженности.

Рыночная стоимость права требования дебиторской задолженности определяется по формуле:

Рыночная стоимость = Сумма задолженности – Дисконт = Текущая стоимость

Для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности определяется текущая стоимость задолженности по формуле:

$$PV = CF \frac{1}{(1 + R)^{(n - 0,5)}}$$

где:

PV - текущая стоимость, руб.;

CF - стоимость дебиторской задолженности, т.е. та сумма дебиторской задолженности, которая подлежит выплате;

R - ставка дисконтирования;

n - число периодов, по прошествии, которых ожидается выплата дебиторской задолженности.

$$\frac{1}{(1 + R)^{(n - 0,5)}} - \text{фактор текущей стоимости}$$

При определении рыночной стоимости объектов оценки дисконтирование будет произведено по формуле текущей стоимости **для середины периода**, исходя из предположения, что возврат задолженности будет поступать равномерно в течение года.

Определение срока погашения дебиторской задолженности

Должниками являются физические лица, признанные дееспособными, относящимися к работоспособному слою населения. По данным коллекторских агентств⁵² возврат задолженности с юридического лица может продлиться от нескольких дней до нескольких лет, если срок превышает 1 год, то вероятность возврата может продлиться вплоть до 5-7 лет. Учитывая срок давности задолженности, размер задолженности, а также данные анализа рынка, установлен наиболее приемлемый срок погашения задолженности на уровне 4 года, что в несколько раз превышает срок конкурсного производства.

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Ставка дисконтирования рассчитывается с учетом рисков, характерных как для бизнеса в целом, так и с учетом факторов, влияющих только на конкретный актив - дебиторскую задолженность. Ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений. При вложении средств ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Для того чтобы принять правильное решение об инвестировании в объект оценки, необходимо учесть в ставке дисконта все риски, связанные с объектом оценки.

Расчет производится методом кумулятивного построения. Этот метод подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов.

При построении ставки дисконтирования по данному методу за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования по методу кумулятивного построения включает:

52 Источник информации: <http://www.acm-debt.ru/> - Коллекторское агентство АКМ; <http://www.audit-clasic.ru/> - ЗАО «Аудит-Класик»; Коллекторское агентство «Равенство», e-mail: russkollektor@mail.ru, т. (3412) 56-32-44, 8-912-8-56-32-44, 8-950-165-30-83; <http://www.fasp.ru/> - ФАСП финансовое агентство по сбору платежей;

- безрисковую ставку;
 - В качестве безрисковой ставки принимается ставка рефинансирования ЦБ РФ (Указание Банка России от 13.09.2012 № 2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России») в размере 11%⁵³.
 - *риск задержки выполнения текущих договорных обязательств* - заключается в возможности появления потерь, связанных с нарушением графиков оплаты;
 - *риск невзыскания* - риск того, что должник добровольно откажется выплачивать процент или основную сумму долга, возникает риск увеличения срока исполнения обязательств, связанный с обращением с иском в суд;
 - *риск неплатежеспособности должника* - риск того, что должник окажется не в состоянии выплачивать процент или основную сумму долга;
 - *риск ликвидности* - риск, связанный с возможностью потерь при реализации дебиторской задолженности.
- Количественные значения рисков определяются согласно эмпирической шкале риска⁵⁴.

Шкала риска

Диапазон риска	Наименование градаций риска
0,0-0,1	Минимальный
0,1-0,3	Малый
0,3 - 0,4	Средний
0,4-0,6	Высокий
0,6-0,8	Максимальный
0,8-1,0	Критический

При определении градация риска Оценщиком учитывались следующие параметры:

- Ведение исковой работы;
- Отсутствие первичных документов.

По данному объекту оценки, использована максимальная градация риска невозврата, т.к. по данным объектам риск невзыскания низок.

Значения рисков полученных экспертным путем

№	Наименование риска	Наименование градаций риска	Диапазон риска	Величина риска
1	Риск задержки выполнения текущих договорных обязательств	Критическая	0,8-1,0	0,85
2	Риск невзыскания	Критическая	0,8-1,0	0,85
3	Риск неплатежеспособности должника	Критическая	0,8-1,0	0,85
4	Риск ликвидности	Критическая	0,8-1,0	0,85
	Средний риск			0,85
	Средний риск, %			85,00

Ставка дисконтирования составит:

Максимальная градация риска: $R = 11\% + 85,00\% = 96\%$;

Расчет фактора текущей стоимости

№	Показатели	Значение показателя
1	Период взыскания, п. лет	4
2	Ставка дисконтирования, R	0,9325
3	Фактор текущей стоимости $\frac{1}{(1+R)^{(n-0,5)}}$	0,094865

Определение рыночной стоимости доходным подходом приведено ниже.

Определение рыночной стоимости доходным подходом

№	Наименование дебитора	ОГРН / ИНН / КПП	Адрес местонахождения	Дебиторская задолженность, которая подлежит выплате, руб.	Фактор текущей стоимости	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
1	2	3	4	5	6	7 = стлб. 5 x стлб. 6
1.	ИП Ермолин В.Ю.	-	г.Тосно, пр.Ленина 27-74	1249811,00	0,094865	118563,32
2.	ИП Демидов С.А.	-	г.Тосно, ул.Чехова, 7-13	550000,00	0,094865	52175,75
3.	ООО "Русские деликатесы"	-	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	761000,00	0,094865	72192,27
4.	ООО "Русские деликатесы"	-	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	430000,00	0,094865	40791,95
5.	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-		367200,00	0,094865	34834,43
6.	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-		38227,68	0,094865	3626,47
7.	ООО «Фирма Океан»	-	г.Тосно, ш.Московское, 36	576000,00	0,094865	54642,24

Рыночная стоимость дебиторской задолженности ИП Ермолин В.Ю., ИП Демидов С.А., ООО "Русские деликатесы", ООО "ИДАВАНГ Агро", ООО «Фирма Океан», в сумме 3 972 238,68 рублей, принадлежащей ИП Калинин Сергей Александрович, рассчитанная доходным подходом, составляет, по состоянию на 12 апреля 2016 года:

376 826 (Триста семьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать шесть) рублей 42 копейки

в том числе:

1	ИП Ермолин В.Ю.	г.Тосно, пр.Ленина 27-74	118563,32	рублей
2	ИП Демидов С.А.	г.Тосно, ул.Чехова, 7-13	52175,75	рублей
3	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	72192,27	рублей
4	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	40791,95	рублей
5	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-	34834,43	рублей
6	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-	3626,47	рублей
7	ООО «Фирма Океан»	г.Тосно, ш.Московское, 36	54642,24	рублей

53 Источник информации: http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm;

54 Источник информации: Доклад с семинара "Практика оценки собственности в России и за рубежом. Регулирование оценочной деятельности" г. Омск, 21 февраля 2001 года. Оценка дебиторской задолженности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=433>;

23. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках применения каждого подхода, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины рыночной стоимости, как правило, используется метод средневзвешенное, в соответствии с которым, результату каждого подхода присваивается весовой коэффициент.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

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

Выбор определяется наличием запаса времени у покупателя и наличия свободных денежных ресурсов – собственных или заемных. В данном случае больший вес отдан Затратному подходу, другие подходы не использовались.

В методе средневзвешенного больший вес отдан Затратному подходу, другие подходы не использовались.

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	1,00	-	-
Полнота информации	1,00	-	-
Способность учитывать действительные намерения и покупателя и продавца	1,00	-	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	1,00	-	-
Способность учитывать размер, местоположение объекта	1,00	-	-
Допущения, принятые в расчетах	1,00	-	-
Весовые показатели достоверности метода оценки	1,00	-	-

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где:

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

Объект оценки	Местонахождение	Затратный подход	Вес затратного подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Сооружение насосной станции над водозаборной скважиной в целях обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения крестьянского (фермерского) хозяйства	РФ, Ленинградская область, 10 км автодороги «Поги-Новолисино»	179 800,00	1,00	179 800,00
В том числе право собственности на земельный участок		88 500,00	1,00	88 500,00

№ п/п	Наименование	Инв. №	Затратный подход, руб.	Вес затратного подхода	Рыночная ст-ть ВСЕГО, руб.
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	нет данных	74 153,00	1,00	74 153,00
2	Бокс оглушения КРС	нет данных	59 260,00	1,00	59 260,00
3	Ванна для обескровливания	нет данных	33 750,00	1,00	33 750,00
4	Ванна обескровливания КРС	нет данных	33 750,00	1,00	33 750,00
5	Возвратные пути для пустых крюков	нет данных	85 500,00	1,00	85 500,00
6	Воздушные пути возвращения	нет данных	85 500,00	1,00	85 500,00
7	Высвобождение с элеватором	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
8	Дезинфекционная машина для салога	нет данных	217 558,00	1,00	217 558,00
9	Евро крюк	нет данных	7 958,00	1,00	7 958,00
10	Желоб для желудков	нет данных	9 133,00	1,00	9 133,00
11	Желоб для отходов	нет данных	9 133,00	1,00	9 133,00
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса оглушения	нет данных	22 500,00	1,00	22 500,00
13	Испаритель 1000*800*3900мм	нет данных	55 034,00	1,00	55 034,00
14	Испаритель 700*700*2200мм	нет данных	220 135,00	1,00	220 135,00
15	Испаритель 750*800*2120мм	нет данных	110 067,00	1,00	110 067,00
16	Испаритель 850*400*2120мм	нет данных	55 034,00	1,00	55 034,00
17	Кабина обработки голов КРС	нет данных	29 250,00	1,00	29 250,00
18	Комплектная линия по обалке и жилровке свиных туш и говяжьих четвертей	нет данных	17 100,00	1,00	17 100,00
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	нет данных	90 000,00	1,00	90 000,00
20	Компрессорная станция	нет данных	270 000,00	1,00	270 000,00
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	нет данных	55 034,00	1,00	55 034,00
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	нет данных	110 067,00	1,00	110 067,00
23	Крюки для КРС	нет данных	1 592,00	1,00	1 592,00
24	Машина для мойки	нет данных	74 153,00	1,00	74 153,00
25	Машина для мойки ящиков	нет данных	306 000,00	1,00	306 000,00
26	Машина для надевания петель	нет данных	9 900,00	1,00	9 900,00
27	Мембранный насос	нет данных	29 218,00	1,00	29 218,00
28	Мойка фартуков	нет данных	60 514,00	1,00	60 514,00
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
30	Огневая печь	нет данных	336 655,00	1,00	336 655,00
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	нет данных	141 300,00	1,00	141 300,00
32	Пневматическая подъемная площадка	нет данных	229 787,00	1,00	229 787,00
33	Погрузочный элеватор	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
34	Подвесные пути (360м)	нет данных	2 430 000,00	1,00	2 430 000,00
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
36	Прогонный бокс	нет данных	22 500,00	1,00	22 500,00
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	нет данных	11 244,00	1,00	11 244,00

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



№ п/п	Наименование	Инв. №	Затратный подход, руб.	Вес затратного подхода	Рыночная ст-ть ВСЕГО, руб.
38	Рабочая площадка	нет данных	270 000,00	1,00	270 000,00
39	Разделочный стол	нет данных	6 700,00	1,00	6 700,00
40	Ресивер	нет данных	242 250,00	1,00	242 250,00
41	Сжимающий бокс	нет данных	60 403,00	1,00	60 403,00
42	Скребашина	нет данных	157 838,00	1,00	157 838,00
43	Стерилизатор инструментов	нет данных	83 025,00	1,00	83 025,00
44	Стол для сброса свиней	нет данных	8 339,00	1,00	8 339,00
45	Стол обработки органов	нет данных	8 339,00	1,00	8 339,00
46	Стол для подачи желудков и кишок	нет данных	8 339,00	1,00	8 339,00
47	Сухая зона спуска КРС	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
48	Тележка для транспортировки ящиков	нет данных	22 776,00	1,00	22 776,00
49	Транспортер вертикальный конструкции 12м, с пневмонравешиванием	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
50	Транспортер обескровливания	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
51	Транспортер органов	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
52	Транспортер подачи свиней	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
53	Умывальник	нет данных	7 129,00	1,00	7 129,00
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	нет данных	51 914,00	1,00	51 914,00
55	Устройство для сбора пищевой крови	нет данных	33 750,00	1,00	33 750,00
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	нет данных	11 025,00	1,00	11 025,00
57	Шкуроемочная машина	нет данных	11 025,00	1,00	11 025,00
58	Элеватор для подъема	нет данных	141 300,00	1,00	141 300,00
59	Элеватор для снятия КРС	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
60	Элеватор пустых крюков	нет данных	70 650,00	1,00	70 650,00
61	Видеодомофон Vizit-M456C	нет данных	3 070,00		3 070,00
62	Ворота автоматические уличные	нет данных	70 290,00		70 290,00
63	Ворота распашные	нет данных	920,00		920,00
64	Рефрижераторный контейнер 40 футовый 5747594	нет данных	175 500,00		175 500,00

Весы определяются методом Наигли⁵⁵. Для расчета отклонения устанавливаются определяющий и поправочный результаты. В данном случае определяющей стоимостью является показатель затратного подхода, так как данный подход в сложившейся ситуации банкротства регулирует отношения на рынке между продавцом и покупателем. В зависимости от степени отклонения определяющего результата от поправочного, принимается соответствующая формула базового расчета, которая приведена ниже в таблице:

Таблица 15. Формула базового расчета отклонения

МЕНЕЕ 10%	(Опр.+Попр.)/2
ОТ 10 - ДО 20%	(2*Опр.+Попр.)/3
ОТ 20 - ДО 30%	(3*Опр.+Попр.)/4
ОТ 30 - ДО 40%	(4*Опр. + Попр.)/5
БОЛЕЕ 40%	(5*Опр. + Попр.)/6

где:

Опр. - значение определяющего показателя (более надежный ориентир);

Попр. - значение поправочного показателя (менее надежный ориентир).

1этап: для расчета отклонения устанавливается определяющий (затратный) и поправочный (доходный) результат (в части расчета помещения – определяющий (доходный), поправочный (сравнительный)).

Таблица 16

Объект оценки	Местонахождение	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Отклонение, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
					1 этап	
Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства (3081,3кв.м.)	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив "Еглизи"	58 318 200,00	-	54 887 700,00	5,88	54 006 700,00
Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства (7,5кв.м.)		134 200,00	-	50 400,00	62,44	58 100,00
Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства (256,9кв.м.)		2 992 500,00	-	1 727 600,00	42,27	1 721 900,00
Помещение (465,9кв.м.)	РФ, Ленинградская область, г. Тосно, проспект Ленина, д. 14, пом. II	-	29 396 400,00	27 824 800,00	5,65	28 610 600,00
Земельный участок (18500кв.м.)	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, юго-западнее д. Еглизи	-	2 819 000,00	-	1,00	2 819 000,00
Земельный участок (955692кв.м.)	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", уч. "Новолисино", 153,156,157,158,159	-	25 172 900,00	-	1,00	25 172 900,00
Земельный участок (85340кв.м.)	РФ, Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", уч. 194 (Новолисино)	-	2 403 200,00	-	1,00	2 403 200,00
ИТОГО, руб.:						114 792 400,00

Определение рыночной стоимости объектов оценки (дебиторской задолженности) проводилось только Доходным подходом, поэтому вес данного подхода равен единице.

⁵⁵ «Оценка недвижимости». Крафт, Волков, Фелкнер, Шифнер. Берлин, 1997



Полученные с помощью этих походов размеры стоимости влияют на выбор окончательной величины рыночной стоимости.

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	0,00	0,00	1,00
Полнота информации	0,00	0,00	1,00
Способность учитывать действительные намерения и покупателя и продавца	0,00	0,00	1,00
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	0,00	1,00
Способность учитывать размер, местоположение объекта	0,00	0,00	1,00
Допущения, принятые в расчетах	0,00	0,00	1,00
Весовые показатели достоверности метода оценки	0,00	0,00	1,00

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где:

V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

№ п/п	Наименование дебитора	Местонахождение	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	ИП Ермолин В.Ю.	г.Тосно, пр.Ленина 27-74	118563,32	1,00	118563,32
2	ИП Демидов С.А.	г.Тосно, ул.Чехова, 7-13	52175,75	1,00	52175,75
3	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	72192,27	1,00	72192,27
4	ООО "Русские деликатесы"	г.Тосно, ул.Промышленная, 1	40791,95	1,00	40791,95
5	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-	34834,43	1,00	34834,43
6	ООО "ИДАВАНГ Агро"	-	3626,47	1,00	3626,47
7	ООО «Фирма Океан»	г.Тосно, ш.Московское, 36	54642,24	1,00	54642,24

Таким образом, рыночная стоимость имущественного комплекса составляет, без учета НДС:

122 802 926 (Сто двадцать два миллиона восемьсот две тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей 43 копейки

По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, рассчитанная несколькими подходами, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014г. стр. 43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
Средняя (региональные центры)	25	15	10
Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Таким образом, Оценщик полагает, что для объекта оценки границы интервала определены следующим образом: уровень существенности в размере 15% (коммерческая недвижимость среднего масштаба в региональном центре) от итоговой стоимости объекта оценки (как в большую, так и в меньшую сторону).

24. Расчет ликвидационной стоимости

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет *рыночную стоимость* объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действует разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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 продажу в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационную стоимость вышеуказанный закон «Об оценочной деятельности» трактует как денежную сумму в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.

Два основных обстоятельства являются обязательными для квалификации вида стоимости, как ликвидационной:

а) объект оценки продается в сроки, *слишком короткие* для проведения адекватного маркетинга, необходимого для его продажи по рыночной цене;

б) ввиду того, что ни один разумный собственник не будет продавать имущество в неоправданно короткие сроки, подобная «быстрая» продажа *всегда является вынужденной*, независимо от конкретных побуждений, которыми руководствуется продавец.

Продажа в короткие сроки, безусловно, приводит к потерям. Поэтому соотношение между рыночной и ликвидационной стоимостью может быть выражено простейшей формулой:

$$C_{лик} = C_{рын} * (1 - K_{вын}),$$

где:

$C_{лик}$ – ликвидационная стоимость недвижимости;

$C_{рын}$ – рыночная стоимость исследуемого объекта;

$K_{вын}$ – корректировка на вынужденность продажи, $0 < K_{вын} < 1$.

В спорах относительно пресловутого $K_{вын}$ сломано немало копий. Наверное, не будет ошибкой предположение о том, что разработка универсальной формулы определения степени ликвидности объекта оценки, является задачей трудноосуществимой.

Ликвидационная стоимость может быть определена исходя из большого количества данных о реальных продажах имущества и об условиях этих продаж, на базе накопленной оценщиком информации и систематического отслеживания конъюнктуры рынка.

К сожалению, рынок недвижимости и оборудования, является сегодня, во-первых, недостаточно прозрачным, а во-вторых, по-прежнему малоактивным.

Тем не менее, общие факторы, влияющие на величину коэффициента ликвидности, обозначить можно. Главные из них:

- *общая инвестиционная привлекательность объекта, зависящая от его функционального назначения, месторасположения, физического состояния и других факторов, прямо влияющих на уровень спроса;*
- *абсолютная величина рыночной стоимости объекта – с ростом рыночной стоимости, как правило, падает ликвидность, что объясняется уменьшением количества потенциальных покупателей, необходимостью аккумуляции значительной массы денежных средств в короткие сроки и т.п.;*
- *конкретная дата оценки – общая ситуация на рынке подвержена значительным колебаниям, влияющим на соотношение спроса и предложения на конкретный вид имущества;*
- *важнейший фактор – длительность продажи; при увеличении длительности экспозиции объект может быть продан дороже;*
- *уровень маркетинга – термин “адекватный” в приведенных выше определениях ликвидационной стоимости вовсе не формальность; объект можно экспонировать на рынке достаточно долго, но неэффективными средствами.*

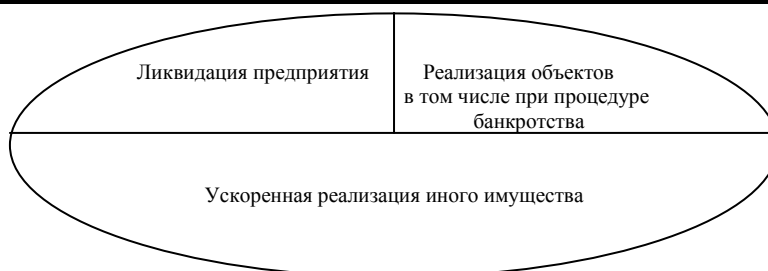
В результате анализа данных была выявлена тенденция изменения их среднего значения, свидетельствующая о том, что при нестабильной экономической ситуации в стране (конец 2008 года) значения корректировочных поправок на вынужденность продажи больше, чем при относительно стабильной экономической ситуации (2011 год).

Если расчет рыночной стоимости недвижимости и оборудования не вызывает сложностей, то определение корректировочной поправки на вынужденность продажи и ее математическое обоснование вызывает множество вопросов. **На практике оценщики принимают ее интуитивно в диапазоне от 0,1 до 0,3 (10 – 30% от рыночной стоимости), из-за чего, зачастую, торги признаются несостоявшимися.**

Психологически они боятся принимать данный показатель большим по причине затруднения его обоснования. В то время как анализ статистики проведения торгов по объектам недвижимости и личный опыт работы показывают, что корректировочная поправка на вынужденность продажи колеблется, в среднем, в диапазоне от 0,3 до 0,5, а иногда достигает и 0,8.

Важно отметить, что для эффективного проведения торгов низкая цена имеет больше преимуществ, чем высокая. Низкая начальная цена соберет на торги больше участников, которые своим торгом способны повысить цены, в то время как высокая цена отпугнет участников, и торги могут не состояться.

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится **фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи**. Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости представлены на рисунке ниже.



При **ликвидации имущества** возникает необходимость в уменьшении сроков экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи), которые сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстрого освобождения от активов. Именно вопрос наличного времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях).

В свою очередь продолжительность временного периода определяется условиями каждого конкретного случая ликвидации. При этом необходимо иметь в виду, что само решение о ликвидации может быть как **добровольным** (то есть имеет место запланированная акция), так и **вынужденным**. Как правило, первый случай дает большую вариативность в принятии решений и позволяет разработать более эффективные планы ликвидации.

Факторы, определяющие величину «ликвидационной» скидки, представлены ниже в таблице:

Факторы	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость при планомерной ликвидации		Ликвидационная стоимость при вынужденной ликвидации	
		Продавец	Покупатель	Продавец	Покупатель
Добровольность продажи/покупки	Добровольно	Добровольно	Добровольно	Вынужден продать	Добровольно
Срочность продажи/покупки	Не срочно	Срок ограничен	Срок ограничен	Срочно	Срочно
Информированность об объекте продажи	Информированы	Информирован	Возможность получения информации	Информирован	Недостаток информации
Достаточность маркетингового периода	Достаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен

Таким образом, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости оценщиками использована методика, основанная на предположениях о мотивах приобретателя имущества как потенциального инвестора⁵⁶. Данный метод определения стоимости наиболее соответствует доходному подходу к оценке собственности.

Если рассуждать с точки зрения потенциального покупателя приобретаемого имущества по ликвидационной стоимости, на которого впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества, данный покупатель может затем реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге разница между рыночной и ликвидационной стоимостью будут являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательной возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости. Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств.

В соответствии с вышеуказанной методикой, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$ЛС = РС \times \frac{(1 - (i_{н.л.} \times T_{пр.с}))}{(1 + (i_{д} \times T_{пр.с}))} - ПЗ,$$

где:

$РС$ – рыночная стоимость объекта;

$i_{н.л.}$ – норма прибыли (коэффициент капитализации) инвестора;

$i_{д}$ – процентная ставка, отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;

$T_{пр.с}$ – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);

$ПЗ$ – расчет величины прочих затрат;

• расходы по реализации объекта оценки.

Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств, рассчитывается по формуле:

$$T_{пр.с} = T_{э.р.} - T_{э.л.},$$

где:

$T_{э.р.}$ – срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи;

$T_{э.л.}$ – срок экспозиции, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

В рамках настоящего Отчета расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- расчет времени привлечения заемных средств;
- определение нормы прибыли инвестора;
- определение процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства.

⁵⁶ Источник информации: материалы для семинара по аккредитации оценщиков при ОАО «Альфа-Банк».

Расчет времени привлечения заемных средств

Исходной информацией для расчета времени привлечения заемных средств служили данные коммерческих банков г. Ижевска, занимающихся кредитованием потенциальных инвесторов, при сделках с подобными имущественными комплексами.

Среднее значение срока экспозиции $T_{эп}$, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи составляет 6 месяца. Полученное среднее значение срока экспозиции использовано в дальнейших расчетах.

По информации предполагаемого банка-кредитора, оценщиком определен приемлемый для банка срок экспозиции $T_{эл}$, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости). Указанный срок составил 2 месяца.

Таким образом, срок привлечения заемных средств составит:

$$T_{пр.с} = 6 - 2 = 4$$

Определение нормы прибыли (коэффициент капитализации) инвестора

Коэффициент капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет коэффициента капитализации заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Поскольку коэффициент капитализации является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета коэффициента капитализации используется модель кумулятивного построения (метод суммирования).

Коэффициент капитализации рассчитывался в данном отчете (п. 21.4) и составляет 16,8%.

Определение процентной ставки кредитора

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, оценщики использовали официальную информацию Банка России о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях⁵⁷. На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным на срок более 3-х лет, составила 13,5 -14 %. Полученное значение использовано оценщиками в дальнейших расчетах.

Расчет величины прочих затрат

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

Расходы по реализации объектов оценки

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и реоформления объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 5-15 % от рыночной стоимости объекта ликвидации.

В рассматриваемом случае, учитывая высокий уровень рыночной стоимости объекта ликвидации, оценщики приняли значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 10%.

- 7% – оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №119-ФЗ от 21.07.97 г., до его отмены);
- 3% – оплата прочих специалистов.

Итоговая величина расходов по реализации объектов оценки составит 10%, или от рыночной стоимости.

Расчет ликвидационной стоимости

Таким образом, ликвидационная стоимость меньше рыночной на 26,8%. На основании представленной выше формулы оценщики произвели расчет ликвидационной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представлена в Таблице 17.

Таблица 17

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Здание административно-бытового корпуса с основными пристройками животноводческого комплекса фермерского хозяйства (3081,3м ²)	54 006 700,00	39 532 900,00
Здание проходной животноводческого комплекса фермерского хозяйства (7,5м ²)	58 100,00	42 500,00
Здание ремонтных мастерских животноводческого комплекса фермерского хозяйства (256,9м ²)	1 721 900,00	1 260 400,00
Помещение (465,9м ²)	28 610 600,00	20 943 000,00
Земельный участок (18500м ²)	2 819 000,00	2 063 500,00
Земельный участок (955692м ²)	25 172 900,00	18 426 600,00
Земельный участок (85340м ²)	2 403 200,00	1 759 100,00

№ п/п	Наименование	Рыночная ст-ть объектов оценки, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Бичевые моечные машины 3-х валовые	74 153,00	54 280,00

⁵⁷ Источник информации: Бюллетень банковской статистики №5, http://www.cbr.ru/BBS/bank_bulletin.asp

Отчет № 2255А/04-2016
об определении рыночной и ликвидационной стоимости имущественного комплекса



№ п/п	Наименование	Рыночная ст-ть объектов оценки, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
2	Бокс огушения КРС	59 260,00	43 378,00
3	Ванна для обескровливания	33 750,00	24 705,00
4	Ванна обескровливания КРС	33 750,00	24 705,00
5	Возвратные пути для пустых крюков	85 500,00	62 586,00
6	Воздушные пути возвращения	85 500,00	62 586,00
7	Высвобождение с элеватором	70 650,00	51 716,00
8	Дезинфекционная машина для сапог	217 558,00	159 252,00
9	Евро крюк	7 958,00	5 825,00
10	Желоб для желудков	9 133,00	6 685,00
11	Желоб для отходов	9 133,00	6 685,00
12	Загон и боксы, коридор прогона КРС до бокса огушения	22 500,00	16 470,00
13	Испаритель 1000*800*3900мм	55 034,00	40 285,00
14	Испаритель 700*700*2200мм	220 135,00	161 139,00
15	Испаритель 750*800*2120мм	110 067,00	80 569,00
16	Испаритель 850*400*2120мм	55 034,00	40 285,00
17	Кабина обработки голов КРС	29 250,00	21 411,00
18	Комплектная линия по обвалке и жиловке свиных туш и говяжьих четвертей	17 100,00	12 517,00
19	Компрессор сжатого воздуха с ресивером	90 000,00	65 880,00
20	Компрессорная станция	270 000,00	197 640,00
21	Конденсаторы 810*700*2000мм	55 034,00	40 285,00
22	Конденсаторы 1260*1000*4200мм	110 067,00	80 569,00
23	Крюки для КРС	1 592,00	1 165,00
24	Машина для мойки	74 153,00	54 280,00
25	Машина для мойки ящиков	306 000,00	223 992,00
26	Машина для надевания петель	9 900,00	7 247,00
27	Мембранный насос	29 218,00	21 388,00
28	Мойка фартуков	60 514,00	44 296,00
29	Оборудование захвата КРС. Электрический подъемник до подвесных путей	70 650,00	51 716,00
30	Огневая печь	336 655,00	246 431,00
31	Площадка подъема и спуска для снятия шкуры КРС	141 300,00	103 432,00
32	Пневматическая подъемная площадка	229 787,00	168 204,00
33	Погрузочный элеватор	70 650,00	51 716,00
34	Подвесные пути (360м)	2 430 000,00	1 778 760,00
35	Подвесные пути обескровливания КРС с пневматическим навешиванием и с элеватором подъема	70 650,00	51 716,00
36	Прогонный бокс	22 500,00	16 470,00
37	Пути. Цепочные зацепы для подвешивания свиней во время обескровливания	11 244,00	8 231,00
38	Рабочая площадка	270 000,00	197 640,00
39	Разделочный стол	6 700,00	4 904,00
40	Ресивер	242 250,00	177 327,00
41	Сжимающий бокс	60 403,00	44 215,00
42	Скребашина	157 838,00	115 537,00
43	Стерилизатор инструментов	83 025,00	60 774,00
44	Стол для сброса свиней	8 339,00	6 104,00
45	Стол обработки органов	8 339,00	6 104,00
46	Стол для подачи желудков и кишок	8 339,00	6 104,00
47	Сухая зона спуска КРС	70 650,00	51 716,00
48	Тележка для транспортировки ящиков	22 776,00	16 672,00
49	Транспортер вертикальной конструкции 12м, с пневмонавешиванием	70 650,00	51 716,00
50	Транспортер обескровливания	70 650,00	51 716,00
51	Транспортер органов	70 650,00	51 716,00
52	Транспортер подачи свиней	70 650,00	51 716,00
53	Умывальник	7 129,00	5 218,00
54	Управление с помощью микропроцессора, коробка управления с модемом	51 914,00	38 001,00
55	Устройство для сбора пищевой крови	33 750,00	24 705,00
56	Шкуроемный механизм для КРС с площадкой фиксации передних ног	11 025,00	8 070,00
57	Шкуроемочная машина	11 025,00	8 070,00
58	Элеватор для подъема	141 300,00	103 432,00
59	Элеватор для снятия КРС	70 650,00	51 716,00
60	Элеватор пустых крюков	70 650,00	51 716,00

Полученное значение стоимости на 26,8% отличается от значения рыночной стоимости. Это говорит о средней ликвидности оцениваемого объекта, сложившейся как под воздействием рынка, так и связанного с неотъемлемыми характеристиками оцениваемого объекта.

Таким образом, ликвидационная стоимость оцениваемого имущественного комплекса, определенная по состоянию на 12 апреля 2016 года составляет, округленно (до сотых), без учета НДС:

89 301 400 (Восемьдесят девять миллионов триста одна тысяча четыреста) рублей

25. Источники информации для расчетов

1. Вопросы оценки, журналы выпусков 2008 – 2010 г.;
2. Сборники УПВС;
3. Информационные материалы о состоянии рынка недвижимости Ленинградской области;
4. Копии кадастровых паспортов;
5. Копии свидетельств о государственной регистрации права;
6. Копии кадастровых планов на земельный участок;
7. Копии выписок из ЕГРП;
8. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31 - ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143 - ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15 - ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29 - ФЗ; от 22.08.2004 г. № 122 - ФЗ; от 05.01.2006 г. № 7 - ФЗ; от 27.07.2006 г. № 157 - ФЗ; от 05.07.2007 г. № 13 - ФЗ; от 13.07.2007 г. № 129 - ФЗ; от 24.07.2007 № 220-ФЗ);
9. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297, зарегистрировано в Минюсте РФ 20 мая 2015 г.);
10. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298, зарегистрировано в Минюсте РФ 20 мая 2015 г.);
11. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299, зарегистрировано в Минюсте РФ 20 мая 2015 г.);
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015г. №385);
14. Интернет ресурсы;
15. Ковалев А. П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки, 1996;
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998;
17. Оценка бизнеса. Учебник. М.: Финансы и статистика. 1998;
18. Оценивая машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. М.: 1995;
19. Методические основы машин и оборудования. Институт профессиональной оценки. Учебно-методическое пособие. М.: 1998;
20. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов в Российской Федерации: Справочник бухгалтера-аудитора. Выпуск 4. М.: 1995;
21. Вопросы оценки, журналы выпусков 2002 – 2004 г.г.;
22. О. С. Назаров. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». М.: Изд-во «Дело», 1998г.;
23. МИПК при С.- ПЕТЕРБУРГСКОМ ГТУ Учебные материалы, подготовленные для семинаров «Углубленные методы оценки машин, оборудования и транспортных средств». СПбГТУ, 1997г.;
24. Копия инвентаризационной описи.

26. Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании:

В подготовке экспертного заключения принимали участие специалисты, имеющие образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования:

Димитриев Анатолий Сергеевич.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Юрист» по специальности «Юриспруденция», диплом: серия ВСБ № 0229372 от 03 июля 2003 г.

Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 161561 от 05.07.2003 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0040, г. Москва, 2009 год

Регистрационный № 01073 от 12 февраля 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01073, дата выдачи 12.02.2008 года)

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1010085392 от 23.12.2015 года, период страхования действителен с «24» декабря 2015 г. по «23» декабря 2016 г., страховая сумма – 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 3 000 000 (Три миллиона) рублей

Стаж юридической работы – 13 лет,
стаж оценочной работы – 11 лет.

Косолапов Антон Олегович.

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Филолог» по специальности «Немецкий язык и литература», диплом: серия ВСБ № 1377076 от 29 июня 2005 г.

Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год

Регистрационный № 01711 от 17 сентября 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01711, дата выдачи 17.09.2008 года)

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/963198298 от 13.08.2015 года, период страхования действителен с «14» августа 2015 г. по «13» августа 2016 г., страховая сумма – 3 000 000 (Три миллиона) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Общий стаж работы – 12 лет, стаж оценочной работы – 7 лет.

_____ / Димитриев А.С.

_____ / Косолапов А.О.

27.ПРИЛОЖЕНИЯ

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при
 обследовании технического состояния объектов.**

<i>Оценка состояния</i>	<i>Характеристика физического состояния</i>	<i>Коеф. износа, %</i>
Новое	Новое, не установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	До 10
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта.	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены частей.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта.	81-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу.	91-100