



ИП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости имущества,
принадлежащего ОАО «Дорожное эксплуатационное
предприятие № 127»

№ 097 – ПО – 2015

Заказчик: ОАО «ДЭП № 127»
ОГРН 1101434000854

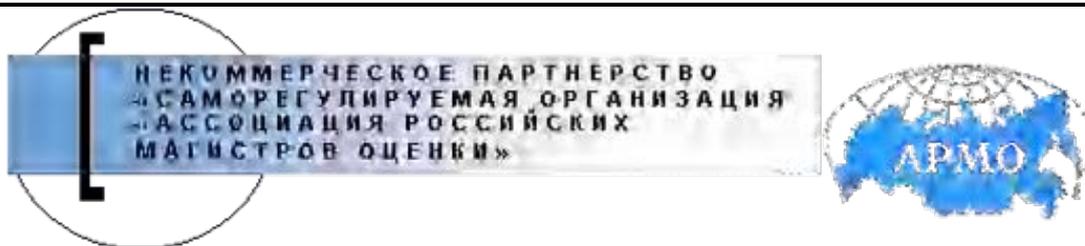
Оценщики: *Раковский В.И.*
Торицын М.Ю.

**Место нахождения
оценщиков:** г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22
САФУ, оф. 2-404,
тел. (8182) 21-61-29

**Дата установления
стоимости:** 08 декабря 2015 г.

**Дата составления
отчета:** 15 января 2016 г.

г. Архангельск
2015



163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. (8182) 21-61-29

15 января 2016 г.
ОАО «ДЭП № 127»
ОГРН 1101434000854
от 30.04.2010г.

№ 097-ПО-2015

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 097 от 08.12.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения – 14 позиций и земельные участки – 12 позиций, транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций, оборудование – 6 позиций, принадлежащего ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127».

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества.

Задача оценки (ее назначение) – для целей совершения сделки купли-продажи.

Оценка объекта произведена по состоянию на 08 декабря 2015 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-3, 7, 10, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299, 611 и 328, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО».

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127», с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет на дату оценки (без учёта НДС):

126 704 000 рублей

(Сто двадцать шесть миллионов семьсот четыре тысячи рублей)

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

С уважением,
оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
5.1. Применяемые стандарты	12
5.2. Применяемые официальные документы	12
5.3. Термины и определения	13
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
6.1. Права на оцениваемые объекты	17
6.2. Описание объектов оценки	17
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	72
7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-ноябре 2015 г.....	72
7.2 Обзор экономического положения в Республике Саха (Якутия) в январе-октябре 2015 г.	75
8. ОБЗОРЫ РЫНКА.....	79
8.1 Обзор рынка недвижимости Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия)	79
Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости	79
Общие сведения о Нерюнгринском районе Республики Саха (Якутия)	83
Обзор рынка недвижимости	86
8.2 Обзор рынка транспортных средств и самоходной техники	98
Обзор рынка легковых транспортных средств	98
Обзор рынка грузовых транспортных средств	99
8.3 Обзор рынка оборудования	101
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	110
9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости	110
9.2 Анализ наиболее эффективного использования транспортных средств, самоходной техники и оборудования ...	112
10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	113
10.1 Затратный подход при оценке недвижимости	113
10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости	118
10.3 Доходный подход при оценке недвижимости	118
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	120
11.1 Затратный подход	120
11.1.1 Расчет стоимости земельного участка	120
11.1.2 Расчет стоимости улучшений	149
11.2 Сравнительный подход.....	153
11.3 Доходный подход.....	197
12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ	198
12.1 Затратный подход	198
12.2 Сравнительный подход.....	200
12.3 Доходный подход.....	200
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ	201
13.1 Затратный подход	201
13.1.1 Определение стоимости транспортных средств и самоходной техники	201
13.1.2 Определение стоимости оборудования	205
13.2 Сравнительный подход при определении стоимости транспортных средств, самоходной техники и оборудования	208
13.3 Доходный подход.....	222
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	223
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	229
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА.....	230
ПРИЛОЖЕНИЯ	231

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 097 от 08.12.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения – 14 позиций и земельные участки – 12 позиций, транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций, оборудование – 6 позиций, принадлежащего ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127».

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

Вид Объектов оценки	Объекты недвижимости, в том числе: Здания и сооружения – 14 позиций, Земельные участки – 12 позиций; Транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций; Оборудование – 6 позиций.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 097-ПО-2015 от 15 января 2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 097 от 08.12.2015 г.
Краткая характеристика Объекта оценки	1. Объекты недвижимости, в том числе: Здания и сооружения – 14 позиций, Земельные участки – 12 позиций. 2. Транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций. 3. Оборудование – 6 позиций. Описание объектов оценки представлено в разделе 6.
Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки)	Собственность
Наличие у Объекта обременений	Отсутствуют
Правообладатель объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей совершения сделки купли-продажи
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	08.12.2015 г.
Период проведения работ по оценке	с 08.12.2015 г. по 15.01.2016 г.
Дата осмотра Объекта оценки	08.12.2015 г., время осмотра 12:30. Осмотр объектов оценки произведён Оценщиками. Был проведен частичный осмотр транспортных средств, самоходной техники и оборудования (без средств подъема).
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо)	Балансовая стоимость объектов оценки приведена в таблицах 1.2-1.4 согласно отчету по основным средствам за период: 01.01.2015 - 27.11.2015 г., полученному от заказчика
Границы интервала стоимости	В соответствии с заданием на оценку (см. допущения п. 9) Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости
Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости представлены в таблице 1.2, транспортных средств и самоходной техники – таблице 1.3, оборудования – таблице 1.4.	

Таблица 1.2 - Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п.п.	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Результаты оценки объектов по подходам без НДС округлённо, руб.			Итого стоимость объекта оценки без НДС округлённо, руб.	
			затратный	сравнительный	доходный	всего	в т.ч. стоимость земельного участка
Здания и сооружения							
1	АБК на АБЗ (п. Беркакит)	0,00	1 494 000,00	1 291 000,00	не применялся	1 393 000,00	169 000,00
2	Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	0,00	919 000,00	925 000,00	не применялся	922 000,00	173 000,00
3	Гараж (п. Хатыми)	483 766,62	5 380 000,00	3 995 000,00	не применялся	4 688 000,00	520 000,00
4	Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)	0,00	3 099 000,00	не применялся	не применялся	3 099 000,00	800 000,00
5	Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)	63 022,89	6 596 000,00	5 859 000,00	не применялся	6 228 000,00	726 000,00
6	Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)	1 607 160,23	21 857 000,00	не применялся	не применялся	21 857 000,00	218 000,00
7	Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)	0,00	5 682 000,00	4 488 000,00	не применялся	5 085 000,00	546 000,00
8	Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)	0,00	845 000,00	не применялся	не применялся	845 000,00	287 000,00
9	Трансформаторная подстанция	0,00	139 000,00	не применялся	не применялся	139 000,00	20 000,00
10	Трансформаторная подстанция	68 130,06	233 000,00	не применялся	не применялся	233 000,00	45 000,00
11	Трансформаторная подстанция и ЛЭП	1 149,73	120 000,00	не применялся	не применялся	120 000,00	44 000,00
12	Битумная притрассовая яма на Промбазе	0,00	909 000,00	не применялся	не применялся	909 000,00	354 000,00
13	Битумохранилище на Промбазе	1 547,00	755 000,00	не применялся	не применялся	755 000,00	172 000,00
14	Промбаза/Ж.д. тупик	0,00	1 084 000,00	не применялся	не применялся	1 084 000,00	724 000,00
ИТОГО стоимость зданий и сооружений						47 357 000,00	
Земельные участки							
1	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:213002:12	1 959 965,00	не применялся	5 575 000,00	не применялся	5 575 000,00	
2	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:176	2 087 373,00	не применялся	6 312 000,00	не применялся	6 312 000,00	
3	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:177	133 000,00	не применялся	767 000,00	не применялся	767 000,00	

4	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:35	536 575,00	не применялся	9 956 000,00	не применялся	9 956 000,00
5	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:280003:180	3 366 874,00	не применялся	10 010 000,00	не применялся	10 010 000,00
6	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:211	587 550,00	не применялся	10 828 000,00	не применялся	10 828 000,00
7	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:178	413 118,00	не применялся	1 349 000,00	не применялся	1 349 000,00
8	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:207001:8	218 641,00	не применялся	919 000,00	не применялся	919 000,00
9	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:210005:350	3 364 661,00	не применялся	14 388 000,00	не применялся	14 388 000,00
10	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:179	771 938,00	не применялся	1 816 000,00	не применялся	1 816 000,00
11	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:36	15 019,00	не применялся	339 000,00	не применялся	339 000,00
12	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:212	15 000,20	не применялся	5 000,00	не применялся	5 000,00
ИТОГО стоимость земельных участков						62 264 000,00
ИТОГО стоимость объектов недвижимости						109 621 000,00

Таблица 1.3 – Результаты оценки рыночной стоимости транспортных средств и самоходной техники

№ п/п	Наименование (тип) транспортного средства	Гос. номер	Год выпуска	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по подходам с учётом НДС, руб.			Стоимость объекта оценки с учётом НДС округлённо ¹ , руб.	Сумма НДС округленно, руб.	Стоимость объекта оценки округлённо без учёта НДС, руб.
					сравнительный	затратный	доходный			
1	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5334	2003	0,00	2 204 000	Не применялся	Не применялся	2 204 000	336 000	1 868 000
2	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5336	2002	0,00	1 928 500	Не применялся	Не применялся	1 929 000	294 000	1 635 000
3	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РС 0283	1998	0,00	1 566 000	Не применялся	Не применялся	1 566 000	239 000	1 327 000
4	Асфальтоукладчик ДС-195	14 РА 5342	1993	0,00	Не применялся	351 538	Не применялся	352 000	54 000	298 000
5	Бульдозер ДЗ-171	14 РМ 7767	1991	0,00	Не применялся	368 333	Не применялся	368 000	56 000	312 000

¹ Округление до 1000 рублей.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

							ся			
6	Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	14 РА 5339	1998	0,00	Не применялся	769 858	Не применялся	770 000	117 000	653 000
7	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	14 РА 5333	2003	0,00	Не применялся	545 600	Не применялся	546 000	83 000	463 000
8	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	14 РА 5338	2002	0,00	Не применялся	504 400	Не применялся	504 000	77 000	427 000
9	Снегоочиститель шнеко- роторный КО-605М	14 РА 5332	2004	0,00	1 923 750	Не применялся	Не применялся	1 924 000	293 000	1 631 000
10	Снегоочиститель шнеко- роторный ФРС-200М	14 РА 5337	2005	5 596,83	758 575	Не применялся	Не применялся	759 000	116 000	643 000
11	Трактор Т-150 (Бульдозер СД 110)	14 РС 2926	1988	0,00	Не применялся	155 319	Не применялся	155 000	24 000	131 000
12	Экскаватор ЧДС "Татра"	О 483 ВМ 14	1990	0,00	Не применялся	458 976	Не применялся	459 000	70 000	389 000
13	Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	14 РС 9103	1987	0,00	Не применялся	176 000	Не применялся	176 000	27 000	149 000
14	Экскаватор ЭО-3323	14 РТ 9026	1989	7 436,62	Не применялся	68 571	Не применялся	69 000	11 000	58 000
15	Автомашина NISSAN PATROL	О 804 ЕУ 14	1990	0,00	Не применялся	194 255	Не применялся	194 000	30 000	164 000
16	Автомобиль грузовой- бортовой ISUZU FORWARD	Т 564 ЕВ 14	1993	0,00	Не применялся	686 019	Не применялся	686 000	105 000	581 000
17	Волга Газ 3102	О 565 ВА 14	2002	0,00	Не применялся	123 360	Не применялся	123 000	19 000	104 000
18	Дормашина ЭД-403	Т 733 ВР 14	1984	0,00	Не применялся	227 000	Не применялся	227 000	35 000	192 000
19	ЗИЛ КДМ-130	С 217 СС 14	1993	0,00	Не применялся	176 832	Не применялся	177 000	27 000	150 000
20	Камаз 343101 "Вахтовая"	О 485 ВМ 14	1992	0,00	Не применялся	728 358	Не применялся	728 000	111 000	617 000
21	Камаз 5410 (ОДАЗ 9370 автобитум Б-62 М20)	О 493 ВМ 14	1994	0,00	Не применялся	317 308	Не применялся	317 000	48 000	269 000
22	Камаз 55111	О 488 ВМ 14	1994	0,00	Не применялся	317 308	Не применялся	317 000	48 000	269 000
23	Прицеп ОДАЗ-9370	АА 8555 14	1988	0,00	Не применялся	146 250	Не применялся	146 000	22 000	124 000
24	УАЗ 31512	О 432 АК	1993	0,00	Не применялся	91 047	Не применялся	91 000	14 000	77 000

		14					ся			
25	УАЗ 31638-340 (UAZ PATRIOT)	С 885 КО 14	2013	342 573,91	Не применялся	691 842	Не применялся	692 000	106 000	586 000
26	УАЗ-3962	О 834 ЕС 14	1998	0,00	Не применялся	120 966	Не применялся	121 000	18 000	103 000
27	Урал-375 "Бензовоз"	Р 350 АТ 14	1979	0,00	Не применялся	252 500	Не применялся	253 000	39 000	214 000
	ИТОГО									13 434 000

Таблица 1.4 – Результаты оценки рыночной стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Год Выпуска/ввода в эксплуатацию	Стоимость по подходам с учетом НДС, руб.			Рыночная стоимость с учетом НДС округленно ¹ , руб.	Сумма НДС округленно ¹ , руб.	Рыночная стоимость без учета НДС округленно ¹ , руб.
					Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	АБЗ	355	587 983,86	1978	1 452 958	Не применялся	Не применялся	1 453 000	222 000	1 231 000
2	АБЗ с.Б.Хатыми	353	974 806,22	1988	2 459 375	Не применялся	Не применялся	2 459 000	375 000	2 084 000
3	Котел твердотопливный	363	156 461,71	2011	293 303	Не применялся	Не применялся	293 000	45 000	248 000
4	Насос циркулярный	352	0	2008	12 824	Не применялся	Не применялся	13 000	2 000	11 000
5	Трансформатор на пилораме	149	0	1989	38 700	Не применялся	Не применялся	39 000	6 000	33 000
6	Трансформатор силовой п.Хатыми	364	0	1987	50 400	Не применялся	Не применялся	50 000	8 000	42 000
	ИТОГО									3 649 000

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Объекты недвижимости, в том числе: Здания и сооружения – 14 позиций, Земельные участки – 12 позиций; Транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций; Оборудование – 6 позиций.
Краткая характеристика Объекта оценки	1. Объекты недвижимости, в том числе: Здания и сооружения – 14 позиций, Земельные участки – 12 позиций. 2. Транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций. 3. Оборудование – 6 позиций. Описание объектов оценки представлено в разделе 6.
Имущественные права на объекты оценки	Собственность
Правообладатель объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей совершения сделки купли-продажи
Осмотр объекта оценки	дата осмотра - 08.12.2015. . Был проведен частичный осмотр транспортных средств, самоходной техники и оборудования (без средств подъема).
Дата оценки	08 декабря 2015 г.
Срок проведения оценки	с 08 декабря 2015 г. по 15 января 2016 г.
Основание для оценки:	Договор № 097 от 08.12.2015 г.
Дата составления отчета	15 января 2016 г.
Порядковый номер отчета	№ 097-ПО-2015
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.</p> <p>9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.</p>	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ**Таблица 3.1 – Сведения о заказчике**

Полное наименование заказчика	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127» в лице конкурсного управляющего Смирнова О. Г.
Сокращенное наименование заказчика	ОАО «ДЭП № 127»
ОГРН	1101434000854
Дата присвоения ОГРН	30.04.2010г.
Юридический (фактический) адрес:	678980, Республика Саха, г. Нерюнгри, пос. Чульман, ул. Лесная, д. 16

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках

Сведения об оценщиках	
Раковский Виктор Иванович Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г. Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г. Выписка №84-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-1222/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 944, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. <i>тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64</i>	
Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г. Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №83-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-1223/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 947, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. <i>тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58</i>	
Место нахождения оценщиков	163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29
Сведения о привлекаемых специалистах и организациях	Для определения стоимости Объекта оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.
9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 мая 2015 г. N 297;

2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 мая 2015 г. N 298;

3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 мая 2015 г. N 299;

4. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611;

5. ФСО-10: Приказ Минэкономразвития России "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)" от 01.06.2015 № 328;

6. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008;

7. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008.

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО-1, -2, -3, -7, -10) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 20 Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Стандарт НП «АРМО» «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ», а также Стандарт НП «АРМО» ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008 разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997г. №122-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ.

5.3. Термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

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, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость (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).

Ликвидационная стоимость (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).

Кадастровая стоимость 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.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Метод оценки – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Земельный участок – это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке».

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Определение *права собственности* на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право муниципальной собственности - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

Допущения – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
законодательством.

5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Отчет по основным средствам за период: 01.01.2015 - 27.11.2015;
2. Справка о характеристиках объектов оценки от 08.12.2015 г.
3. Резолютивная часть Решения Арбитражного суда Республики Саха по делу № А58-1639/2015 от 30 ноября 2015 года г. Якутск о признании ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127» несостоятельным (банкротом), открытии в отношении него конкурсного производства сроком на три месяца, а также о назначении исполняющим обязанности конкурсного управляющего Смирнова Олега Германовича.
4. Копии паспортов самоходных машин и транспортных средств в количестве 27 штук.
5. Свидетельства о праве собственности на здания и сооружения в количестве 14 штук.
6. Свидетельства о праве собственности на земельные участки в количестве 12 штук.
7. Технические паспорта зданий и сооружений в количестве 14 штук.
8. Кадастровые паспорта на земельные участки в количестве 12 штук.
9. Кадастровые паспорта на здания и сооружения в количестве 14 штук.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Права на оцениваемые объекты

Оценщики осуществили сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

При оценке определяется рыночная стоимость имущества: здания и сооружения – 14 позиций и земельные участки – 12 позиций, транспортные средства и самоходная техника – 27 позиций, оборудование – 6 позиций, принадлежащего ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127». Права на оцениваемое имущество – собственность.

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

6.2. Описание объектов оценки

6.2.1 Здания и сооружения

Описание объектов оценки приведено в таблицах 6.1-6.27.

Таблица 6.1 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:213002:12

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, п. Нагорный, район ул. Транспортная
Площадь, кв.м	11072
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине п. Нагорный, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. Объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф холмистый
Обременения	Не зарегистрировано
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:213002:12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия, базы, склады, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры

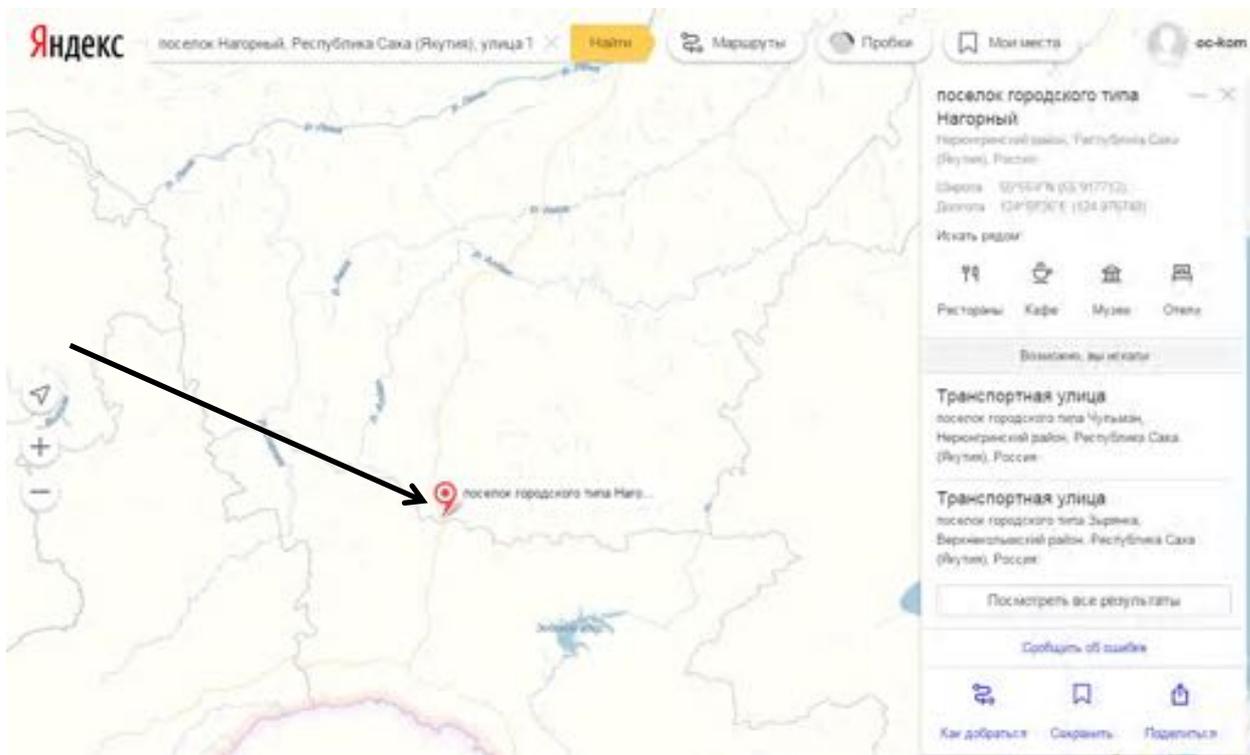


Рисунок 6.1 – Местоположение земельного участка

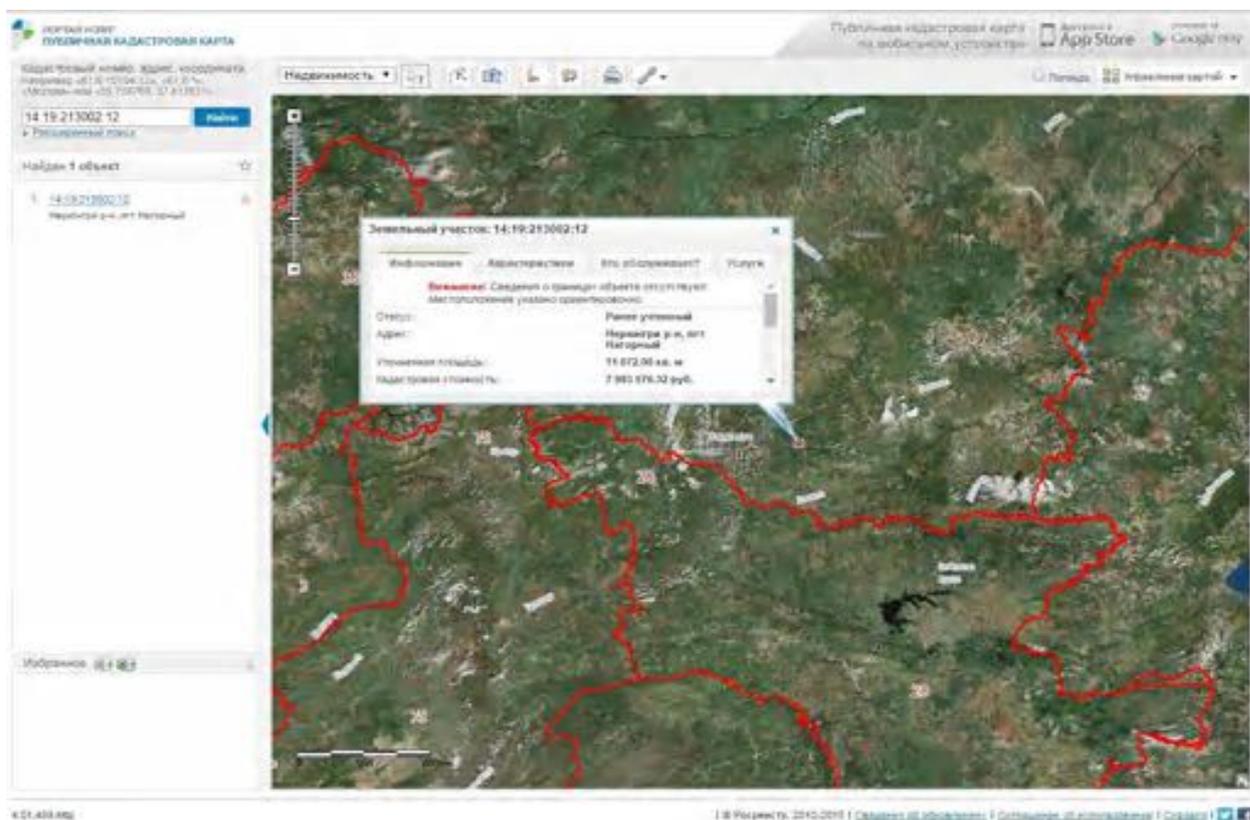


Рисунок 6.2 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.2 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:208003:176

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт. Чульман, мкр. За-речный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман
Площадь, кв.м	11707
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт. Чульман, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:208003:176
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия, базы, склады, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры

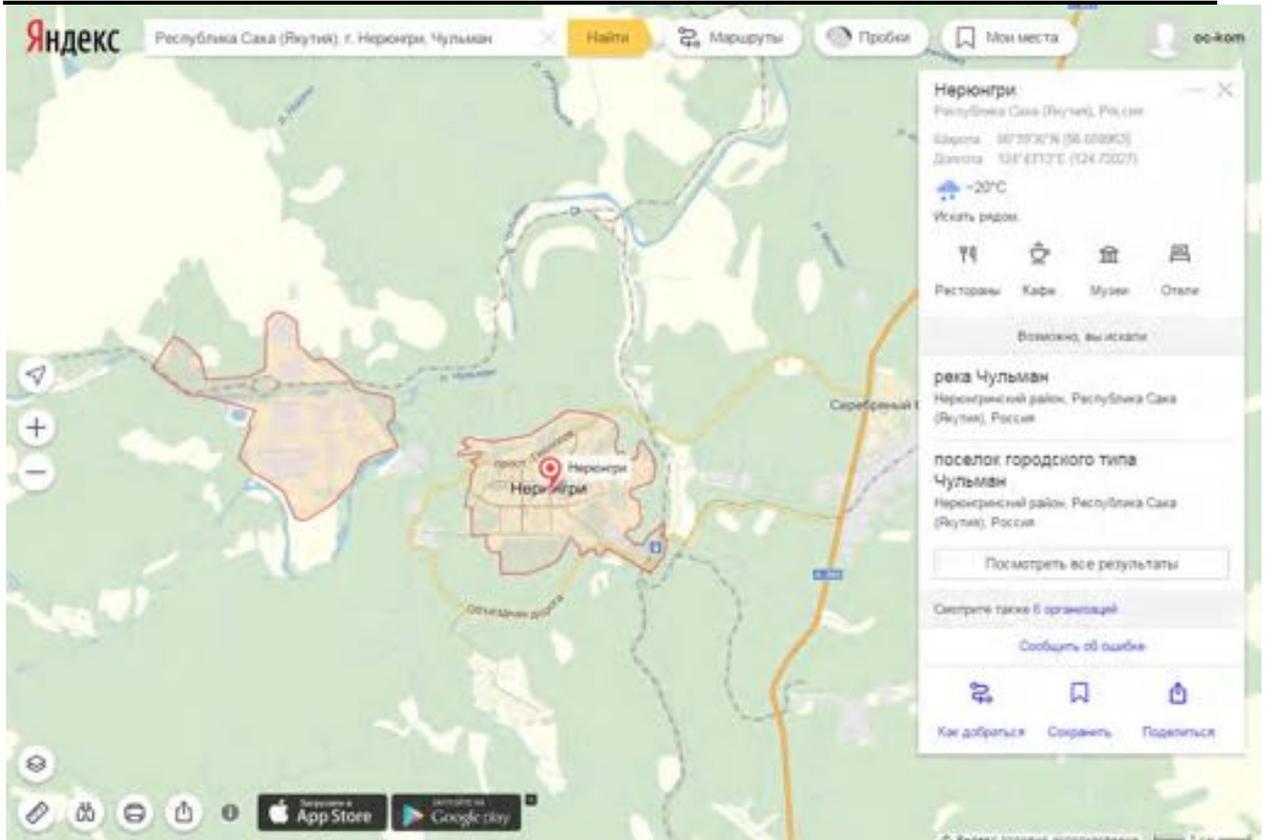


Рисунок 6.3 - Местоположение земельного участка

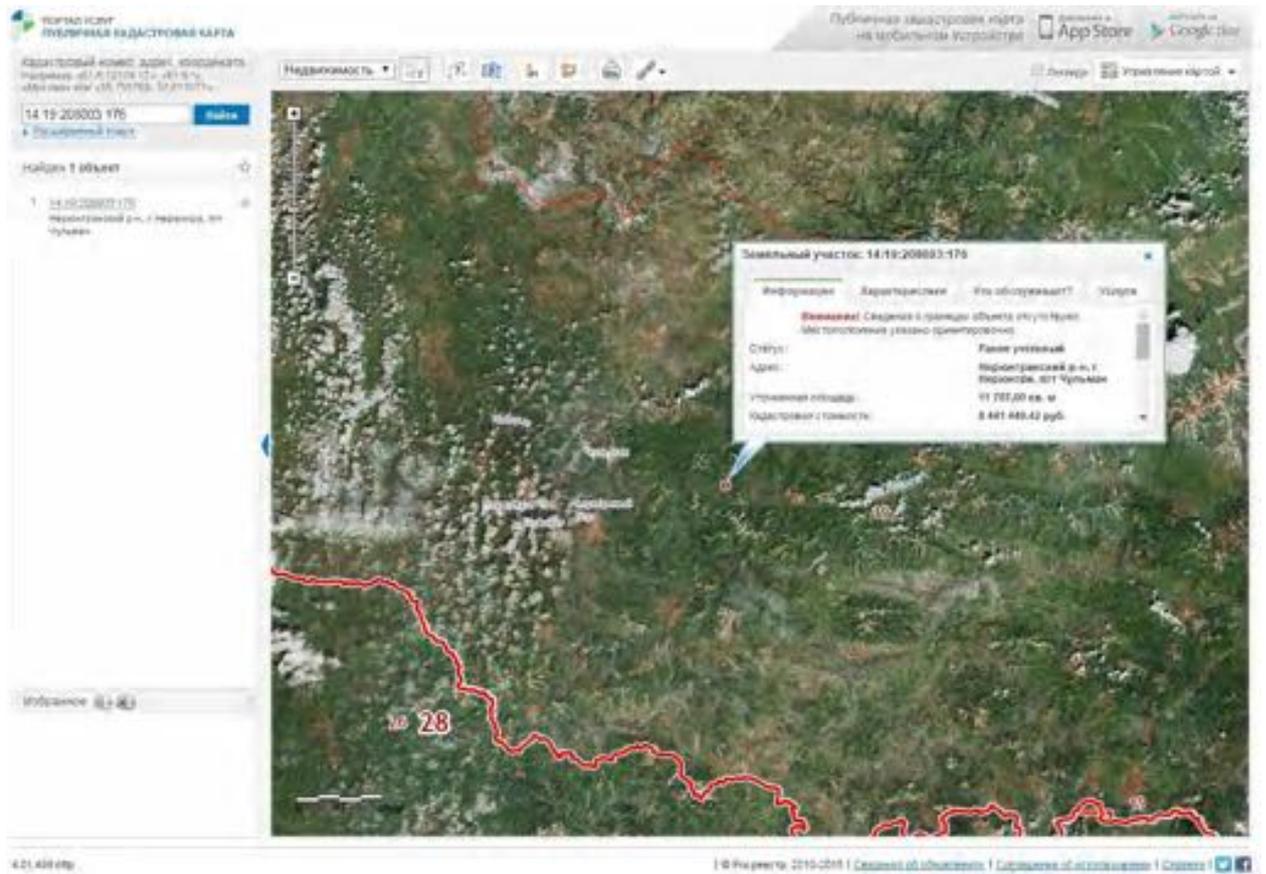


Рисунок 6.4 - Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.3 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:208003:177

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт. Чульман, ул. Лесная, д. 16
Площадь, кв.м	1519
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт. Чульман, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения гостиниц. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:208003:177
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Административное здание

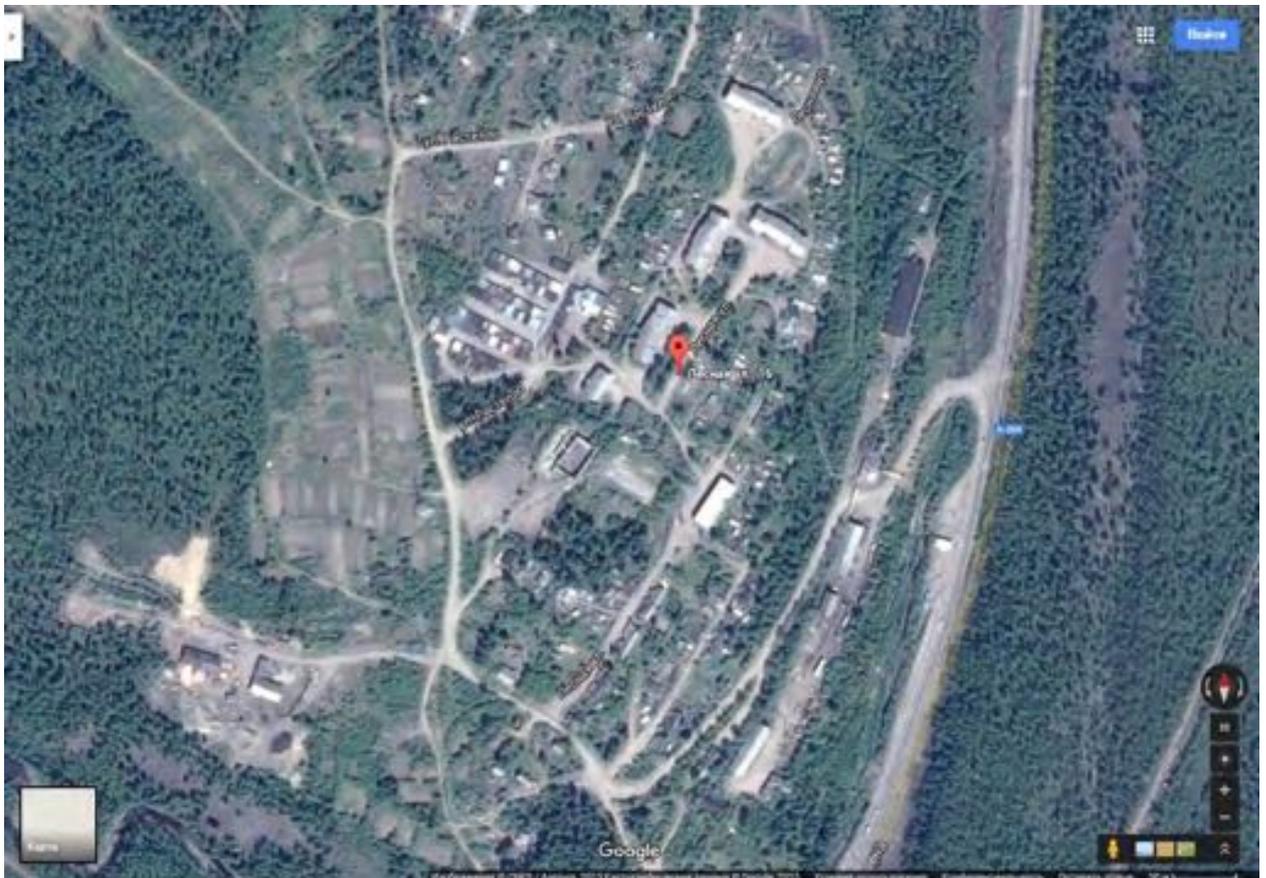


Рисунок 6.5 - Местоположение земельного участка

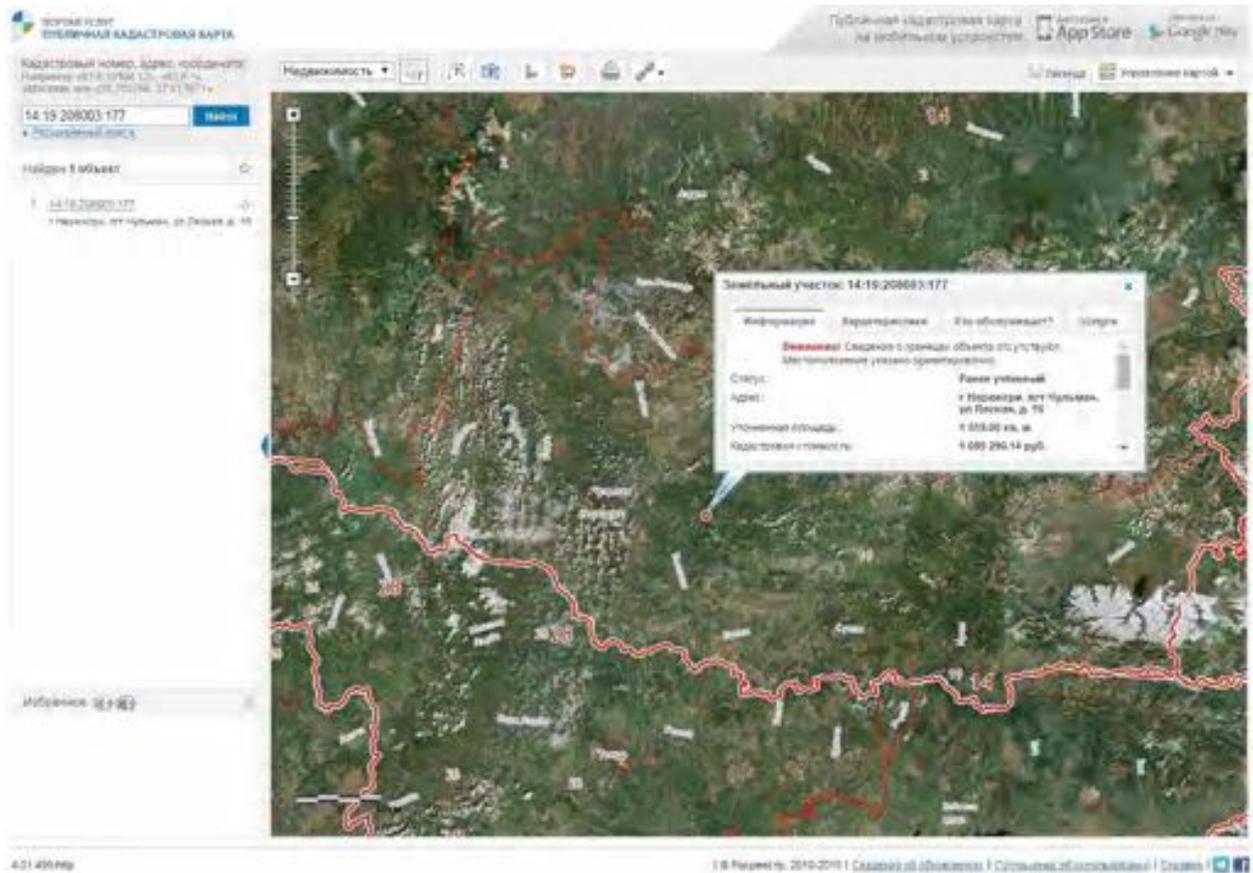


Рисунок 6.6 - Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.4 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:206001:35

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, 475 км автомагистрали «Лена», в 850 м на юго-восток
Площадь, кв.м	18489
Окружение	Окружением объекта является нежилая застройка и незастроенные территории.
Месторасположение и транспортная доступность:	Нерюнгринский район, 475 км автомагистрали «Лена», в 850 м на юго-восток. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:206001:35
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Предприятия, базы, склады, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры

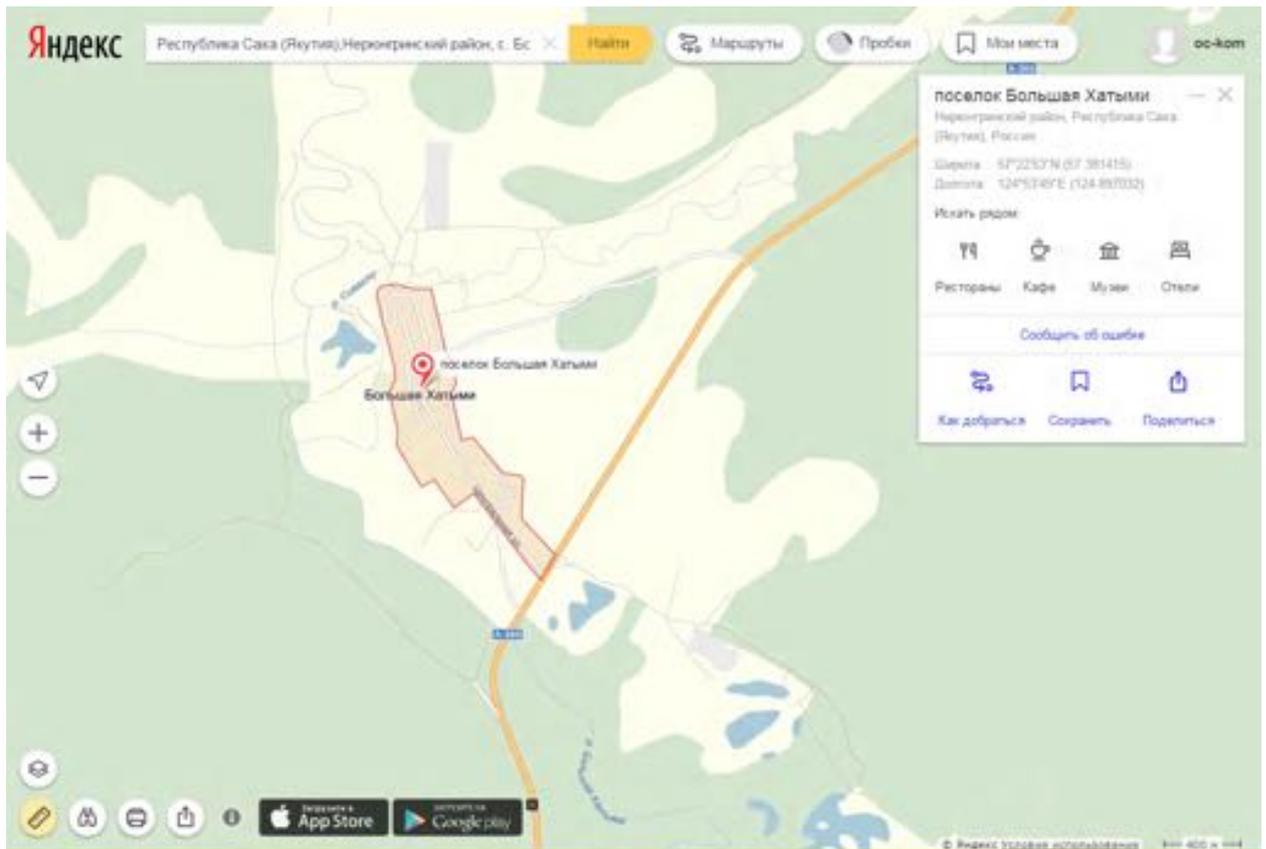


Рисунок 6.7 - Местоположение земельного участка

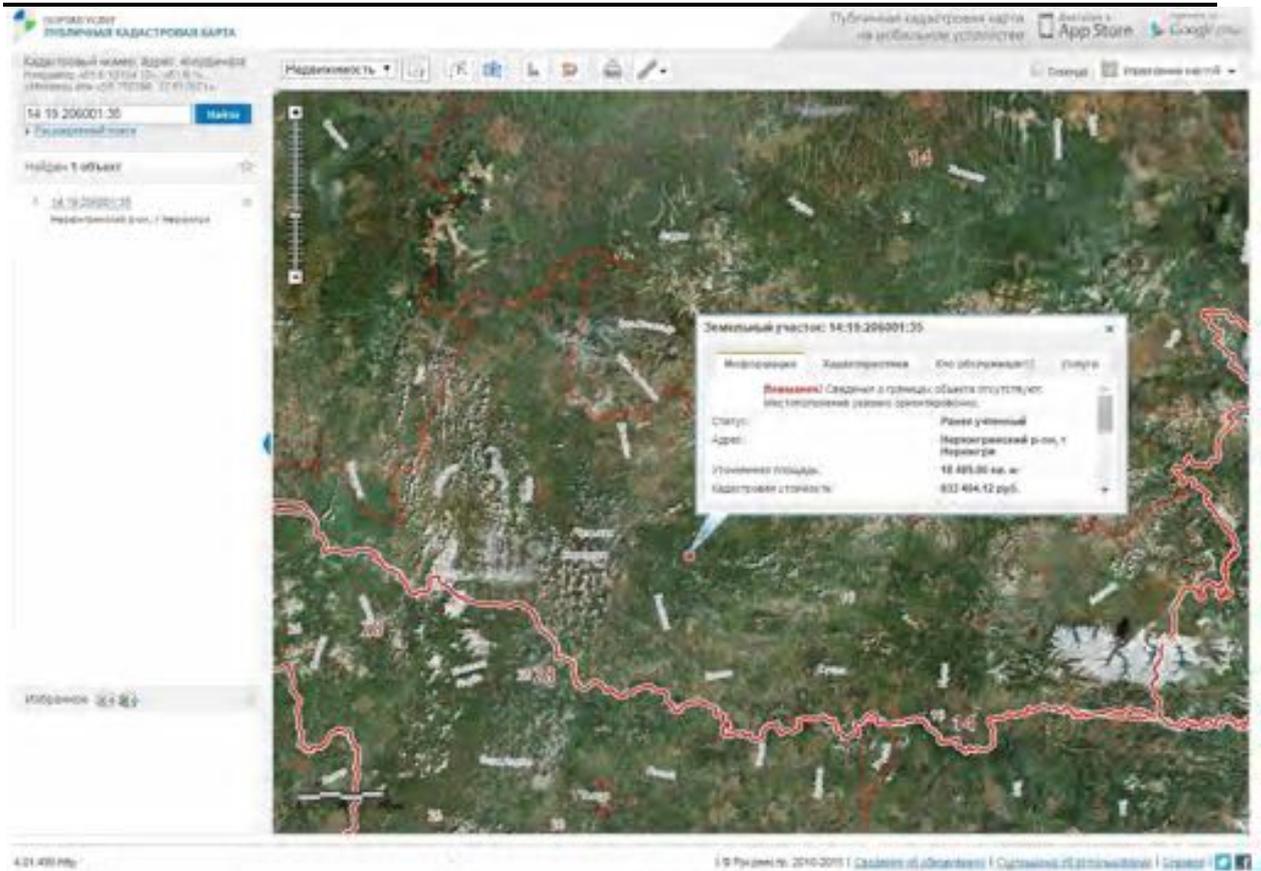


Рисунок 6.8 - Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.5 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:208003:180

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт. Чульман, микрорайон Заречный, 700 м на северо-запад от автомобильного моста через р. Чульман
Площадь, кв.м	18935
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт. Чульман, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. Объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:208003:180
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промбаза-3 (пилорама)

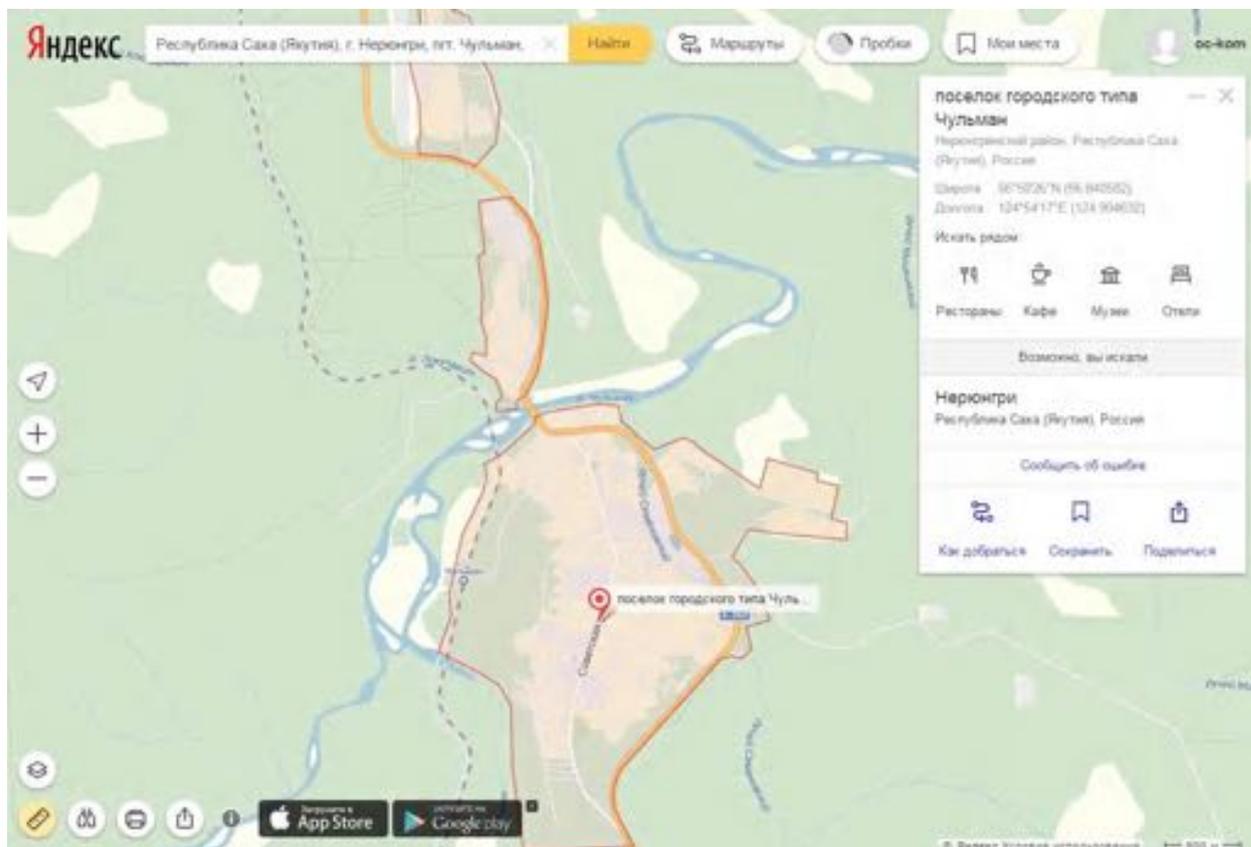


Рисунок 6.9 – Местоположение земельного участка

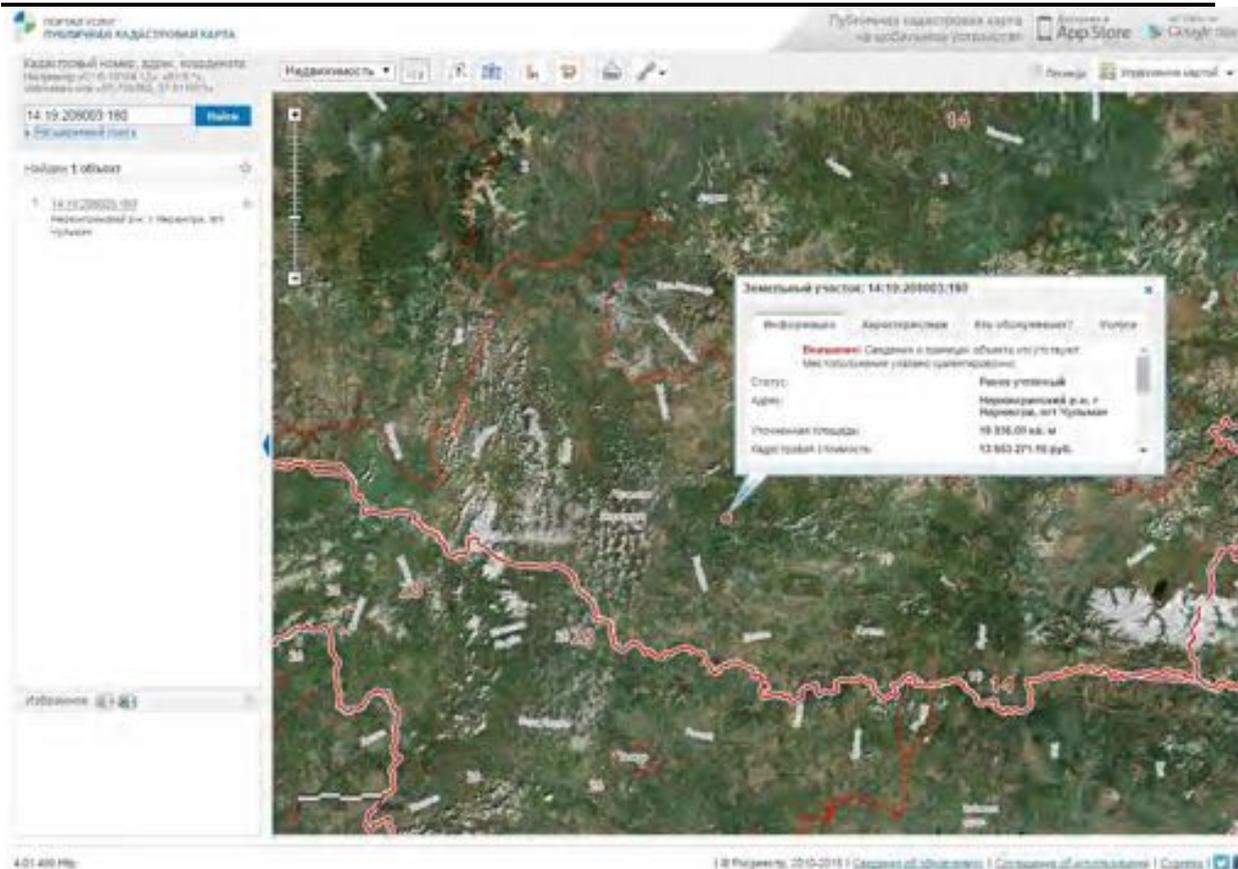


Рисунок 6.10 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.6 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:206002:211

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, в районе карьера «Гранитный» на 370 км автомагистрали «Лена»
Площадь, кв.м	20296
Окружение	Окружением объекта является производственная застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт Беркамит. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»

Кадастровый номер	14:19:206002:211
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Предприятия, базы, склады, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры

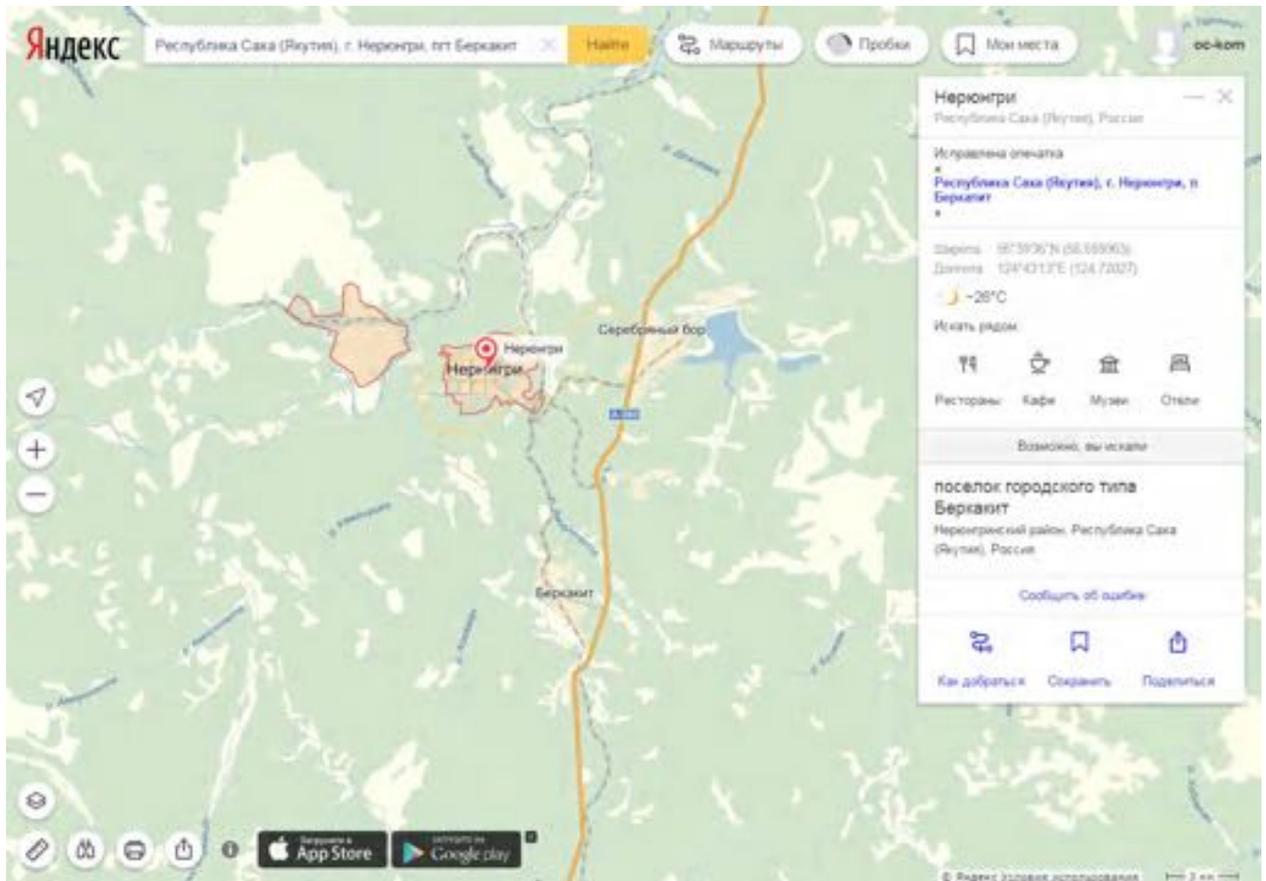


Рисунок 6.11 – Местоположение земельного участка

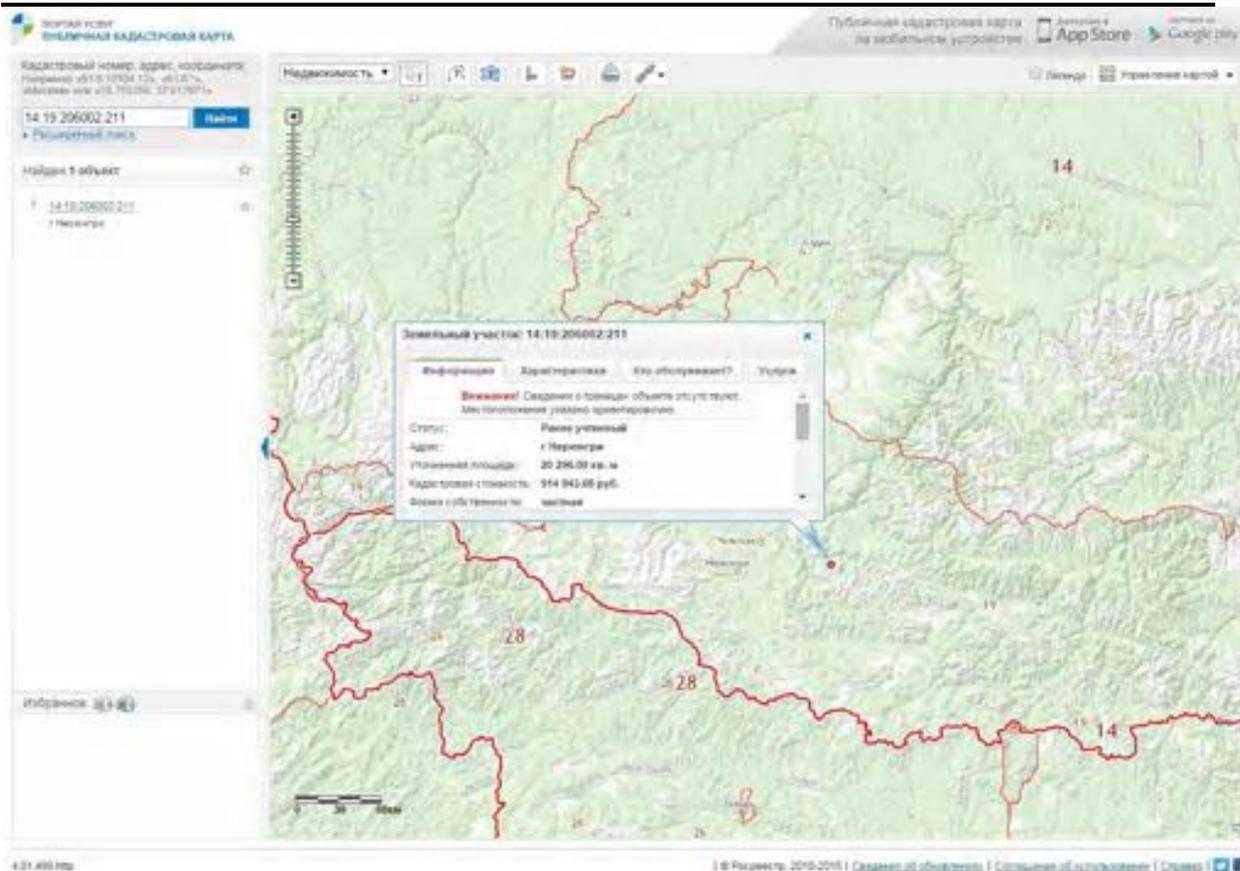


Рисунок 6.12 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.7 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:208003:178

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт. Чульман, в 100 м на юго-запад от ул. Лесная, д.16
Площадь, кв.м	2249
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт. Чульман, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. Объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:208003:178
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склад

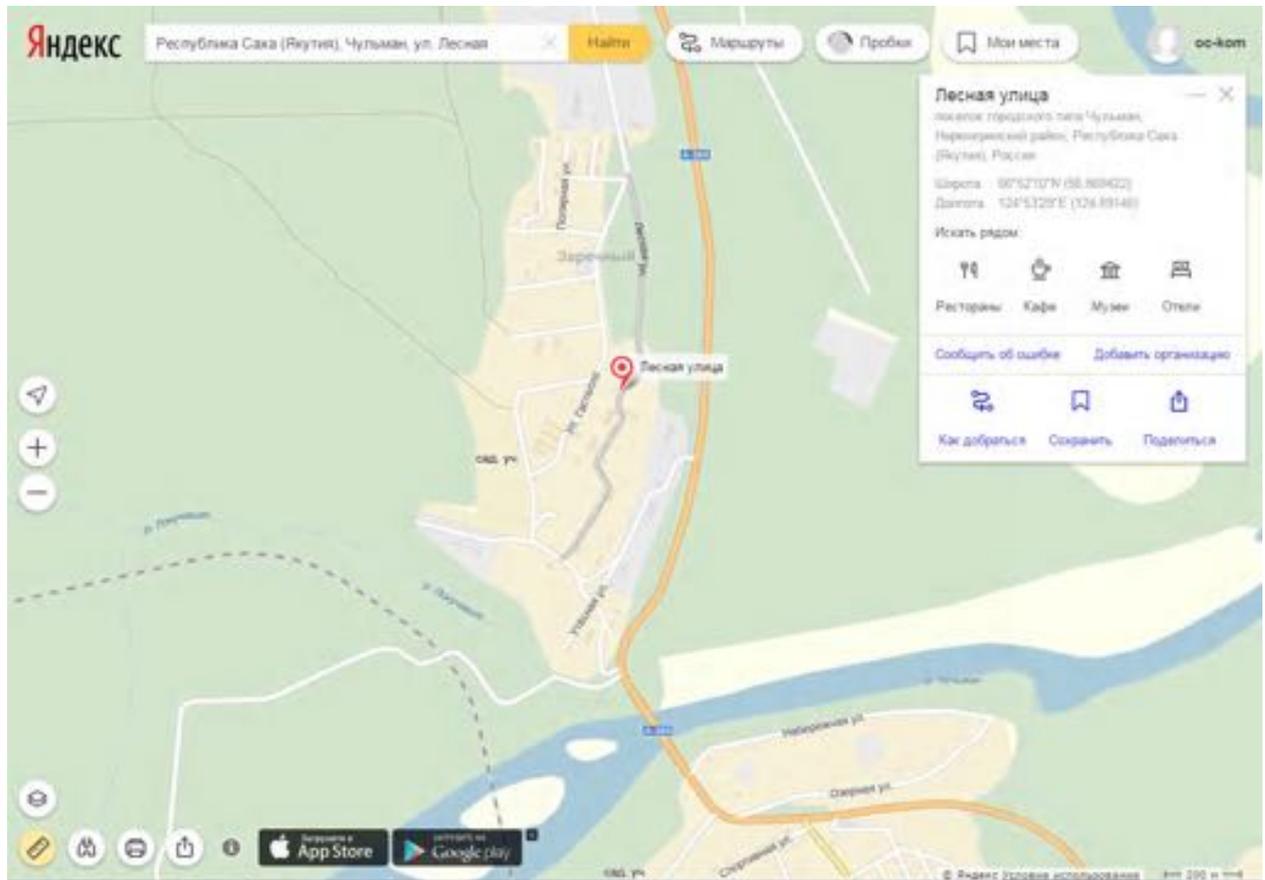


Рисунок 6.13 – Местоположение земельного участка

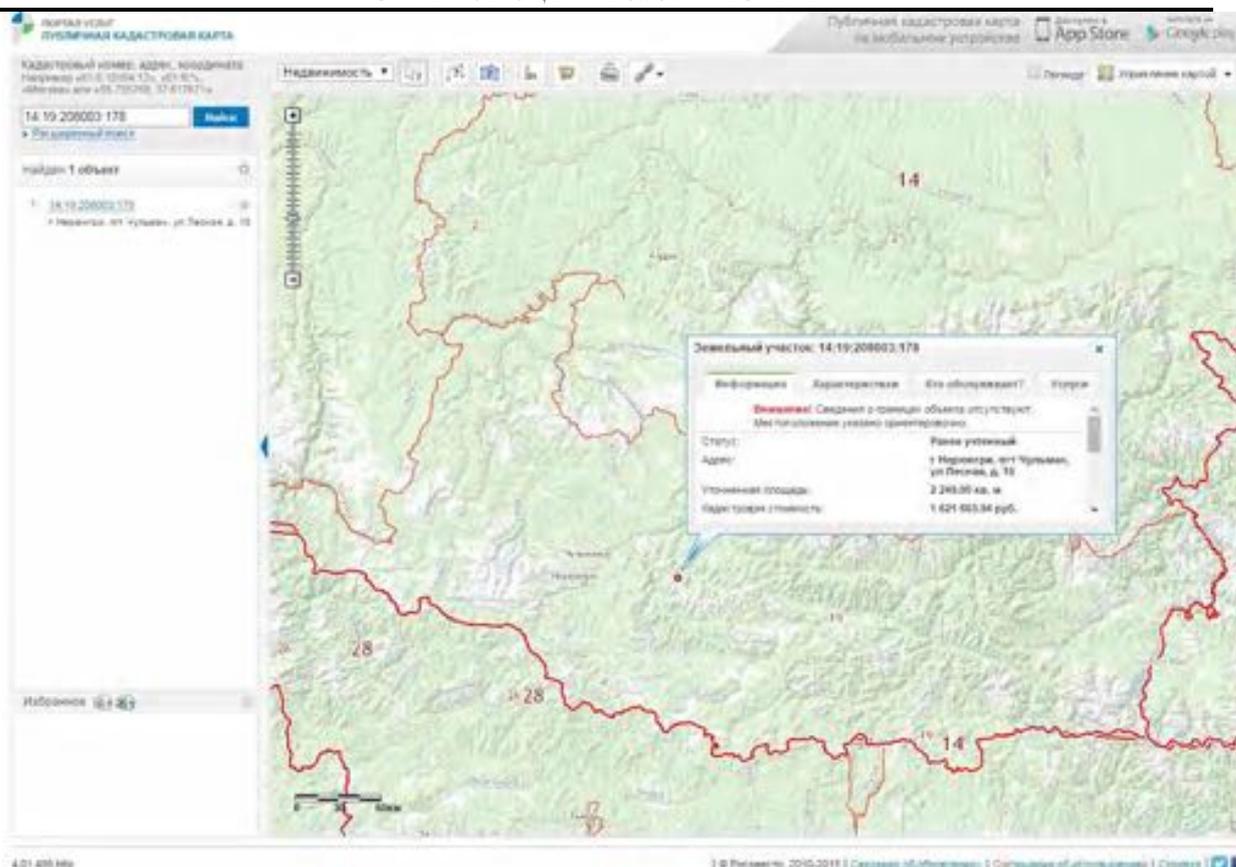


Рисунок 6.14 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.8 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:207001:8

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, в 30 м на север от примыкания автодороги с. Б. Хатыми к автомагистрали «Лена» по направлению на север
Площадь, кв.м	2271
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине п. Б. Хатыми. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. Объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:207001:8
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Предприятия, базы, склады, сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры

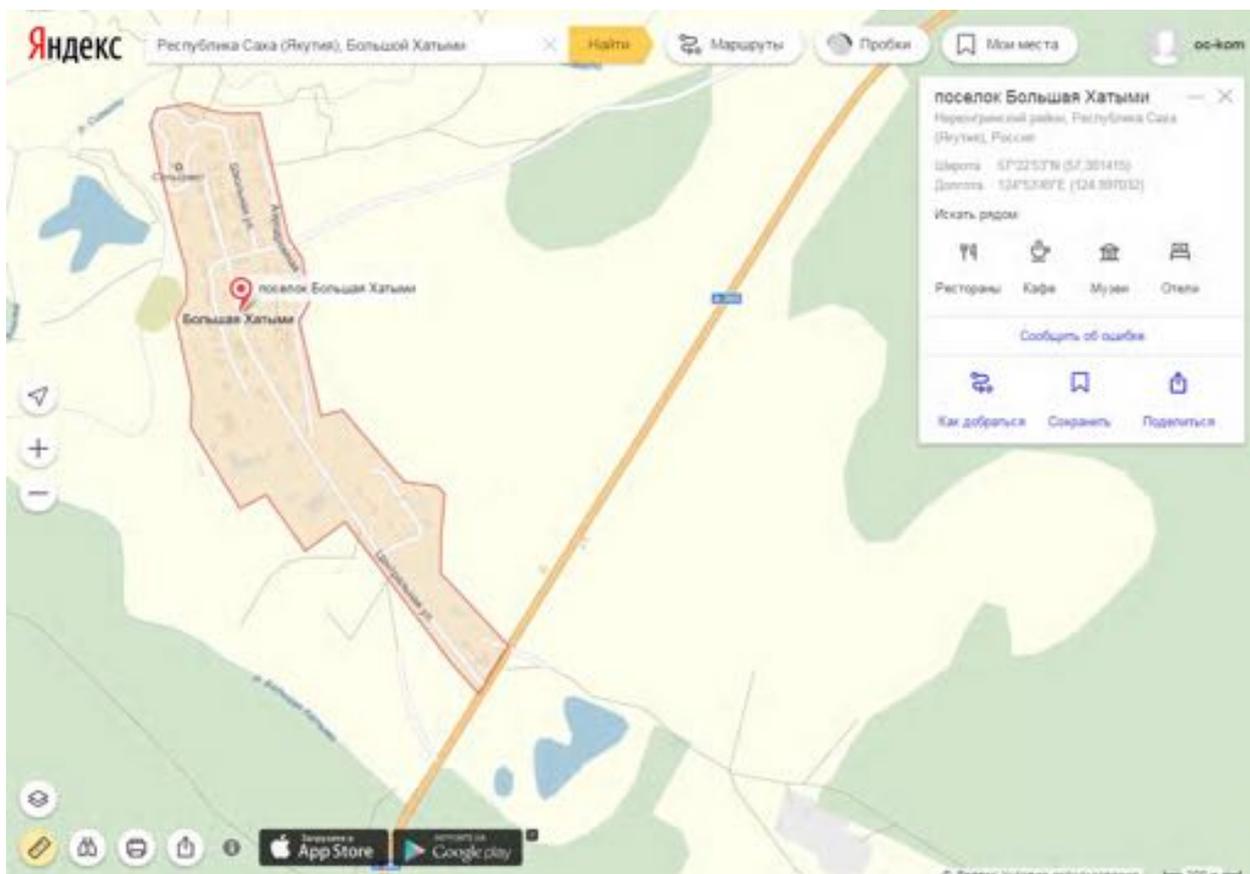


Рисунок 6.15 – Местоположение земельного участка

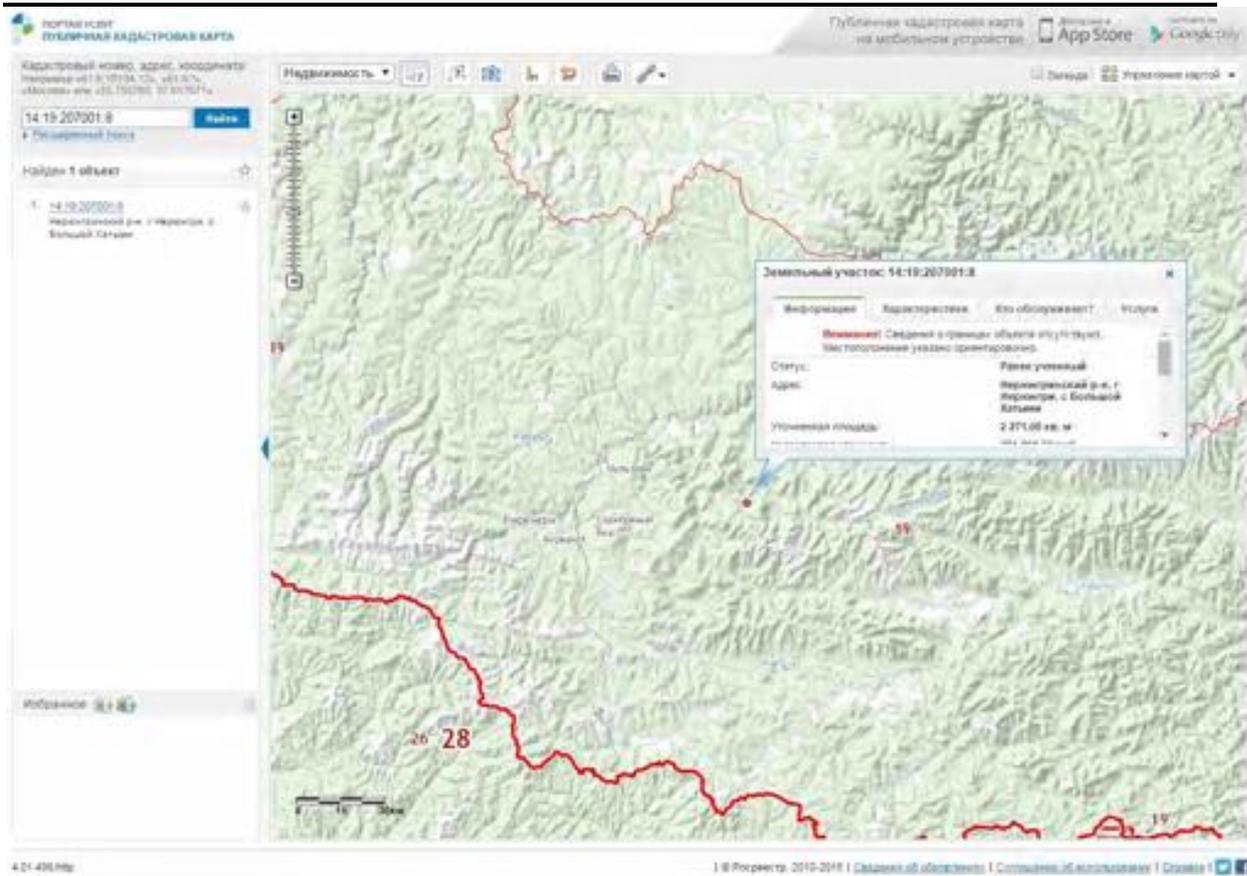


Рисунок 6.16 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.9 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:210005:350

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт. Беркакит, в 690 м на северо-восток от 363 км от автомагистрали «Лена»
Площадь, кв.м	30125
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт. Беркакит, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. Объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:210005:350
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	База битумная

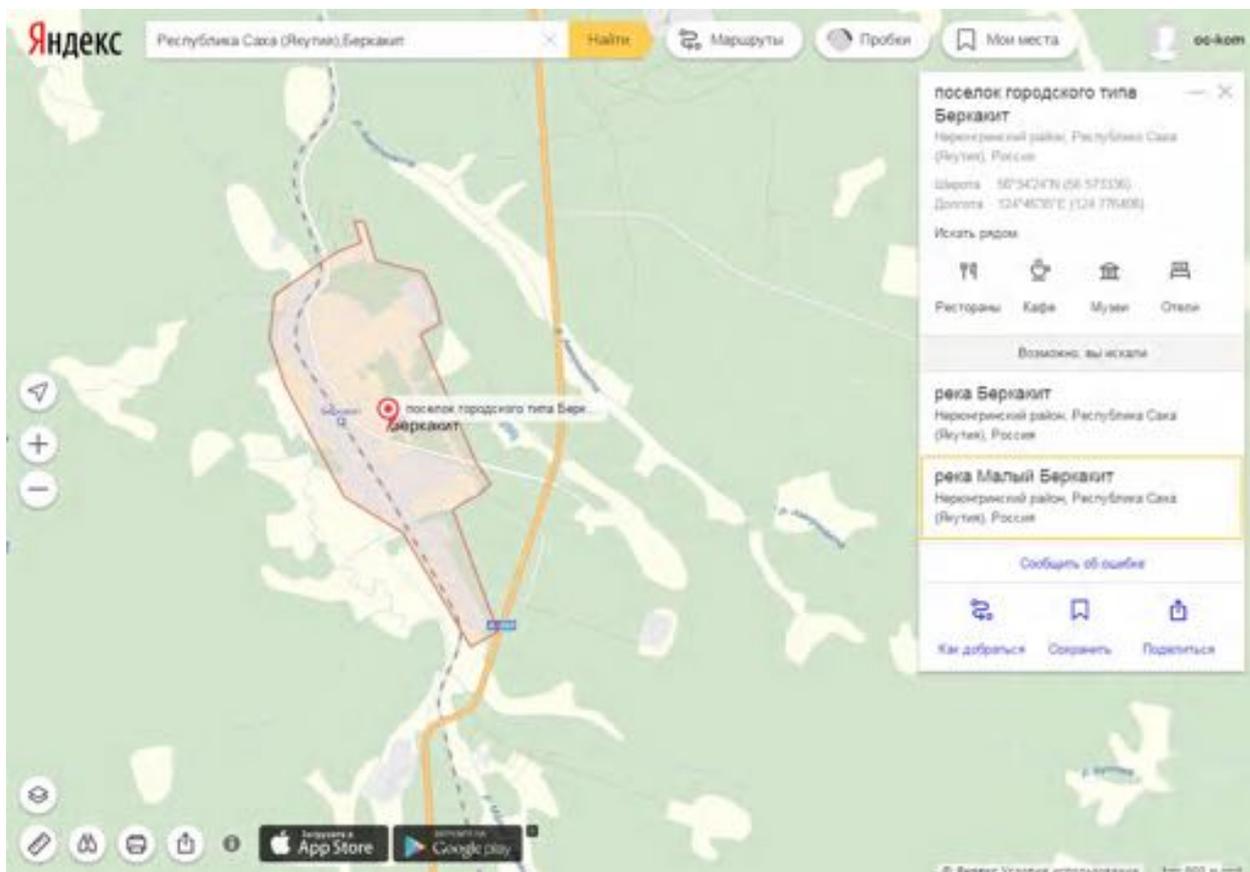


Рисунок 6.17 – Местоположение земельного участка

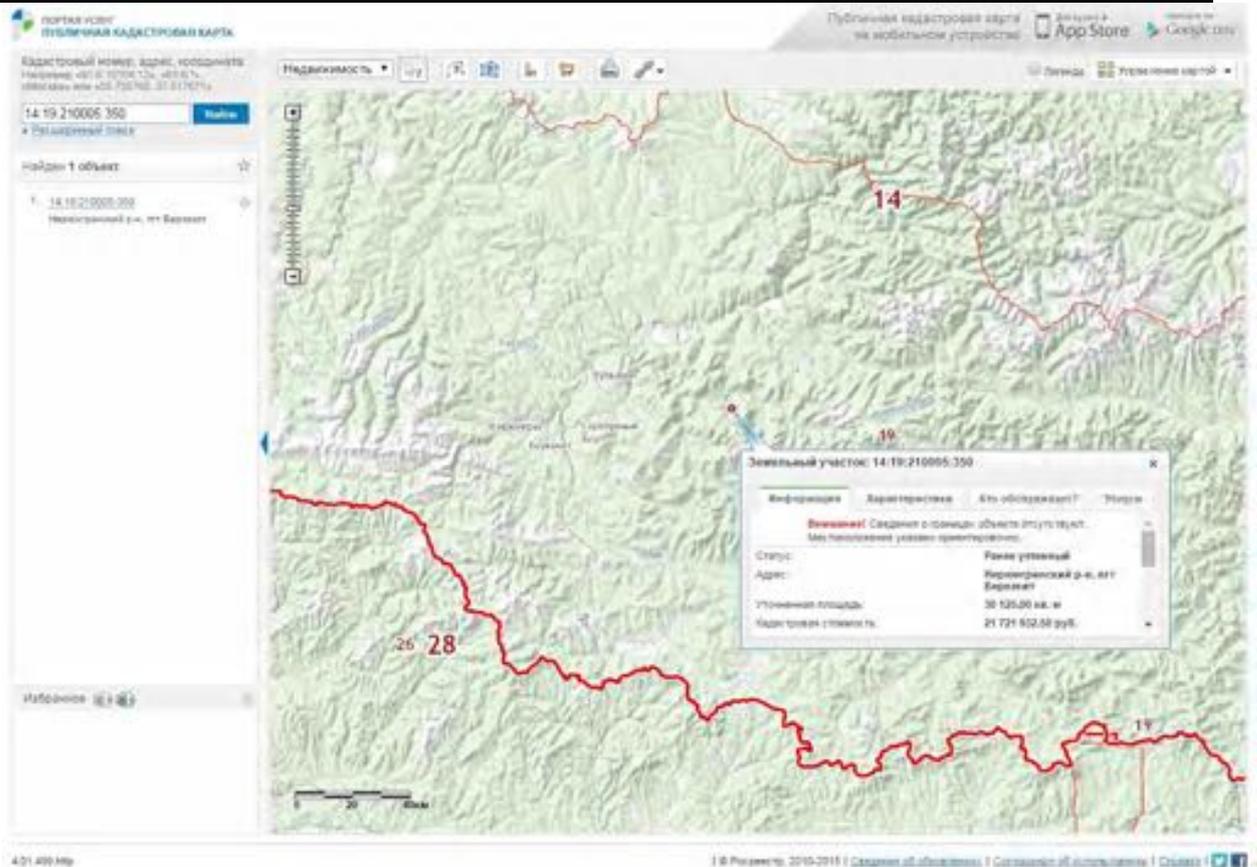


Рисунок 6.18 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.10 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:208003:179

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 730 м на север от автомобильного моста через р. Чульман
Площадь, кв.м	4276
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине пгт Чульман. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, произ. Объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов, общественных туалетов, выгребных ям, объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».
Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано

Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:208003:179
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промбаза база-2 (гараж шлакоблочный №5, лаборатория)

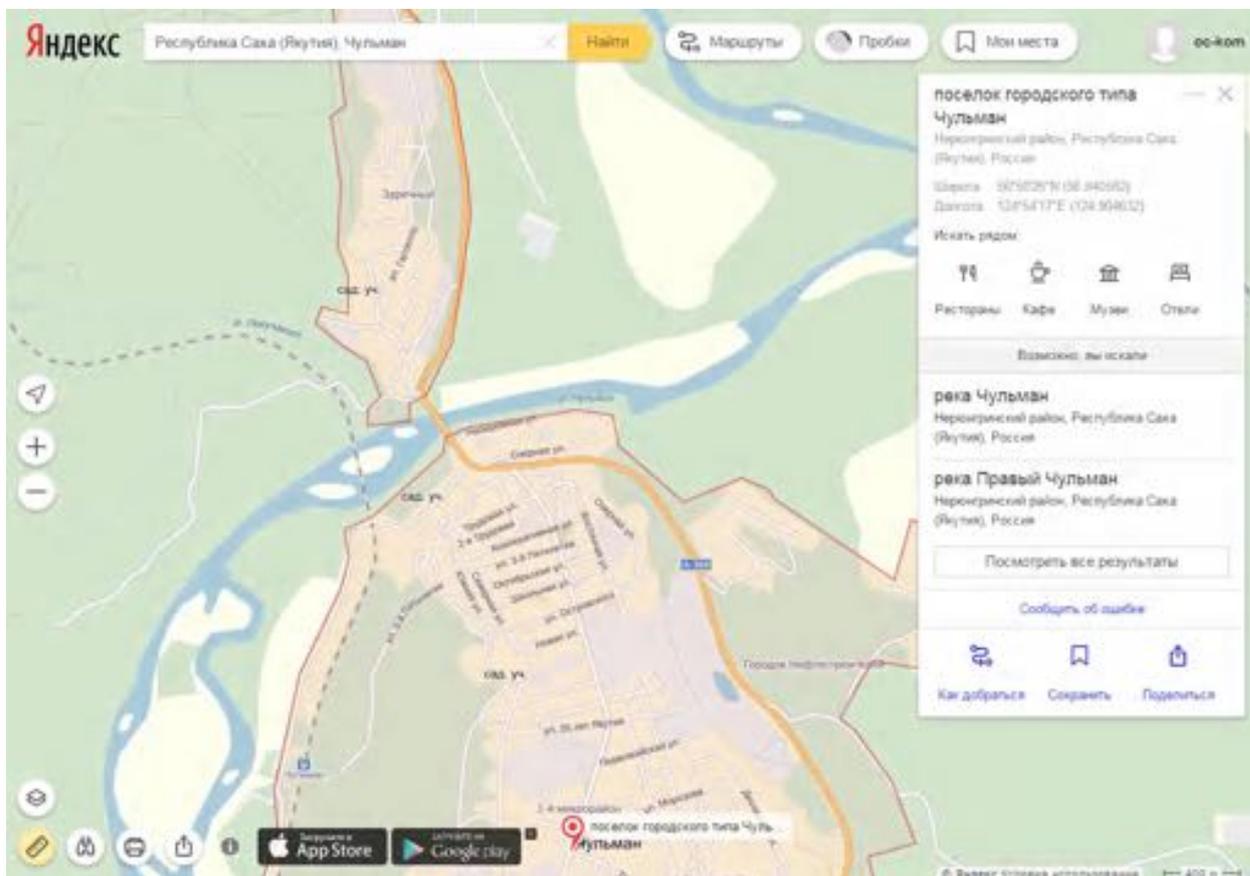


Рисунок 6.19 – Местоположение земельного участка

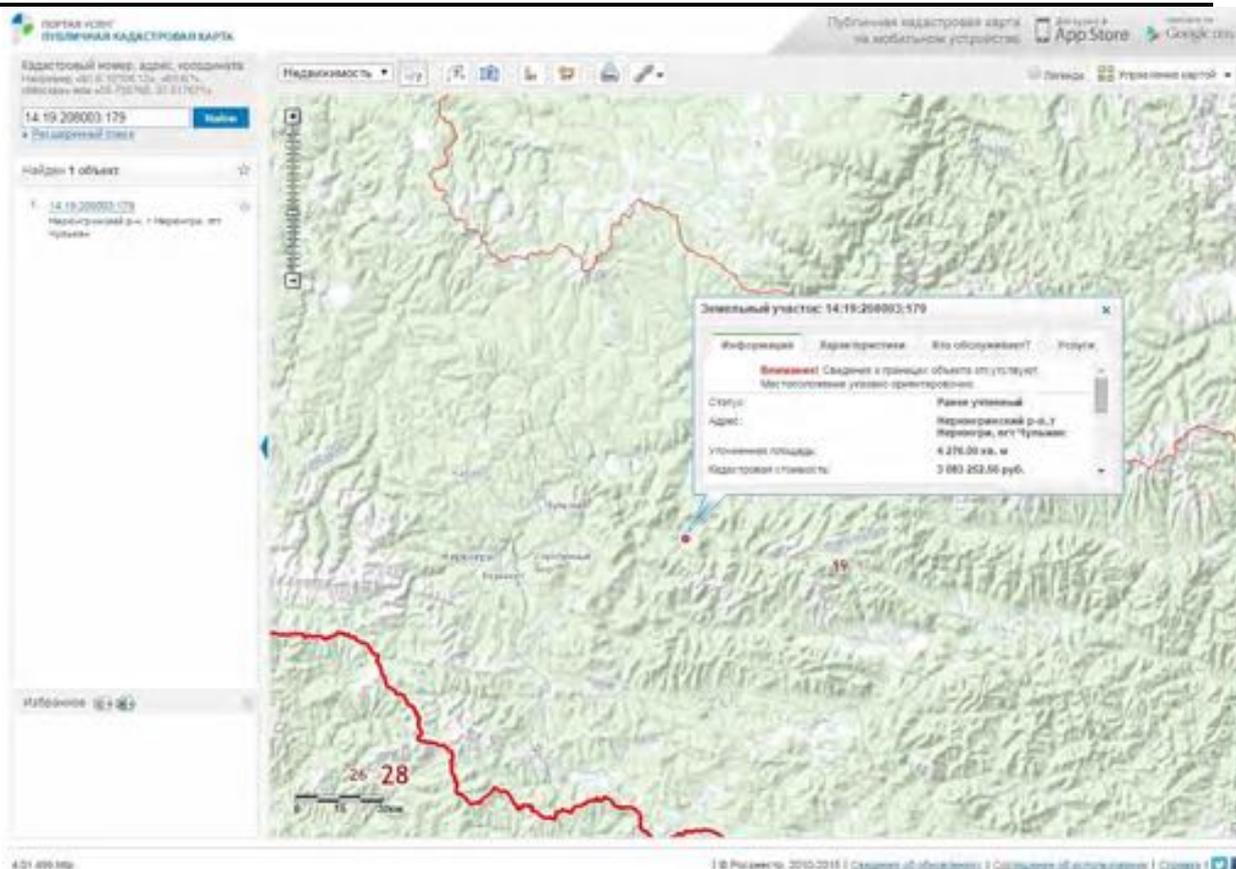


Рисунок 6.20 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.11 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:206001:36

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), Нарынградский район, от подстанции с. Большой Хатыми до АБЗ – 475
Площадь, кв.м	478
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине п. Б. Хатыми, Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».

Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:206001:36
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации сооружений и линии электропередач

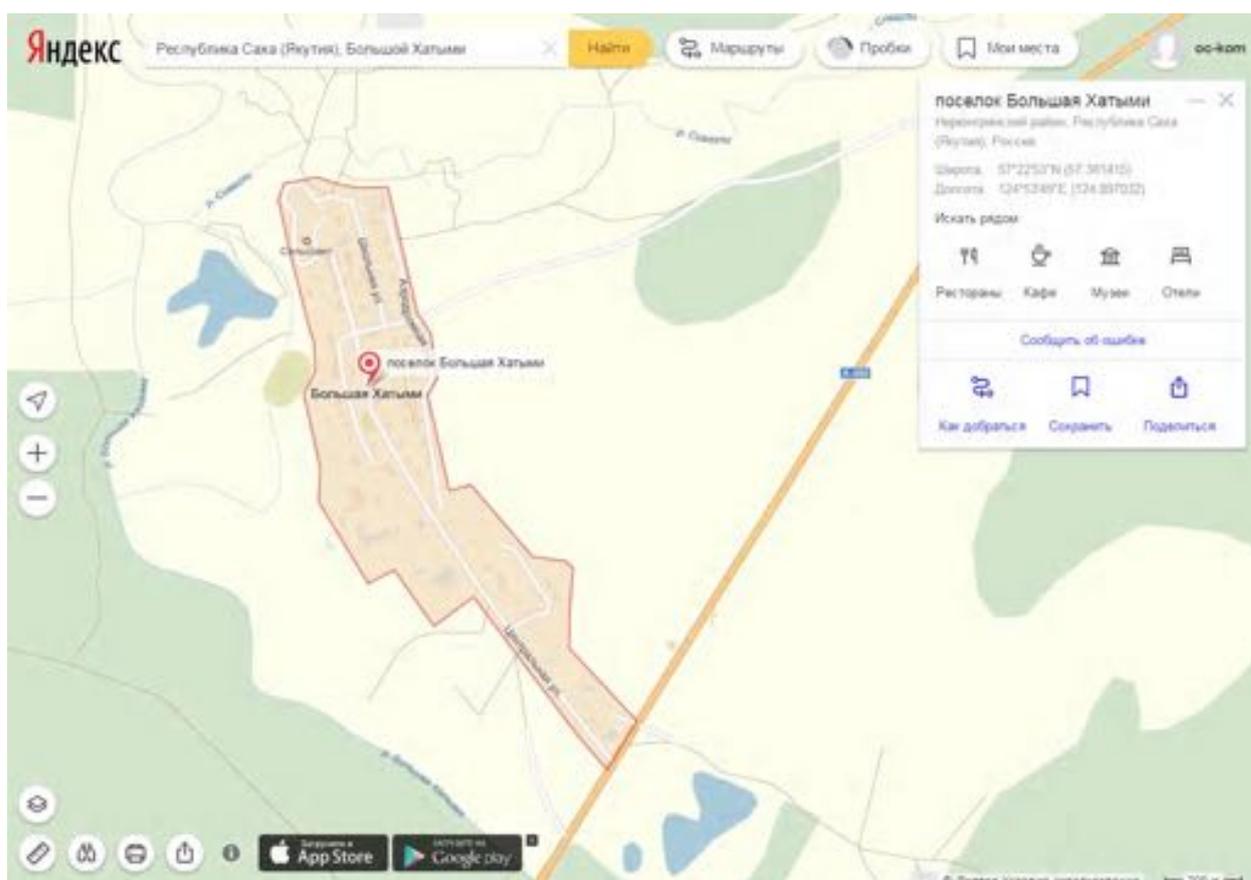


Рисунок 6.21 – Местоположение земельного участка

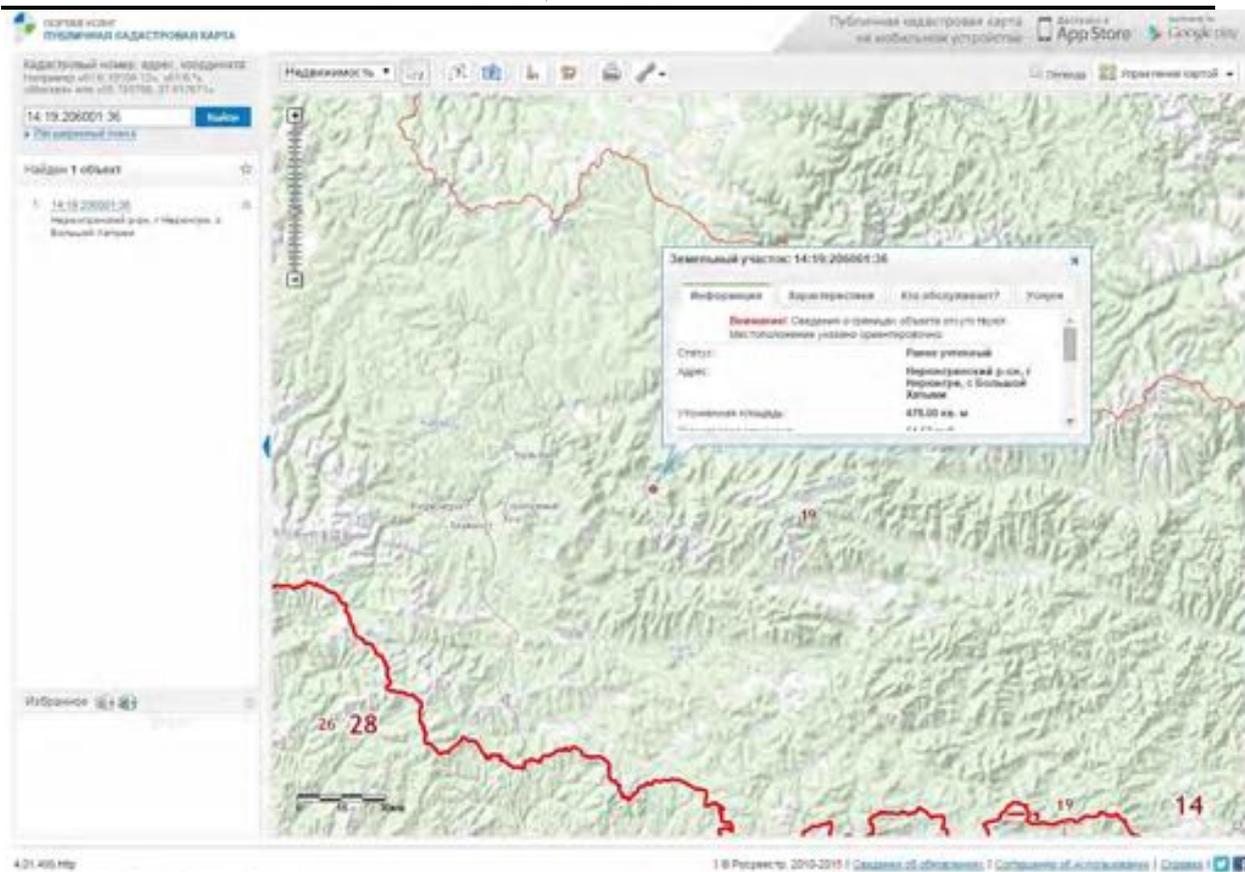


Рисунок 6.22 – Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.12 – Описание земельного участка с кадастровым номером 14:19:206002:212

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, от подстанции до АБЗ в районе «Гранитный», 370 км автомагистрали «Лена»
Площадь, кв.м	5
Окружение	Окружением объекта является жилая застройка.
Месторасположение и транспортная доступность:	На въезде на окраине г. Нерюнгри. Транспортная доступность удовлетворительная
Развитость инженерной инфраструктуры:	Присутствуют все необходимые инженерные сети.
Состояние окружающей среды:	Земельный участок предназначен разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности. Рядом расположена автодорога федерального назначения «Лена».

Состояние прилегающей территории:	На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потоков.
Состояние участка (субъективная оценка)	Рельеф равнинный
Обременения	Не зарегистрировано
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Собственники объекта оценки	ОАО «Дорожное эксплуатационное предприятие № 127»
Кадастровый номер	14:19:206002:212
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для эксплуатации сооружений и линии электропередач

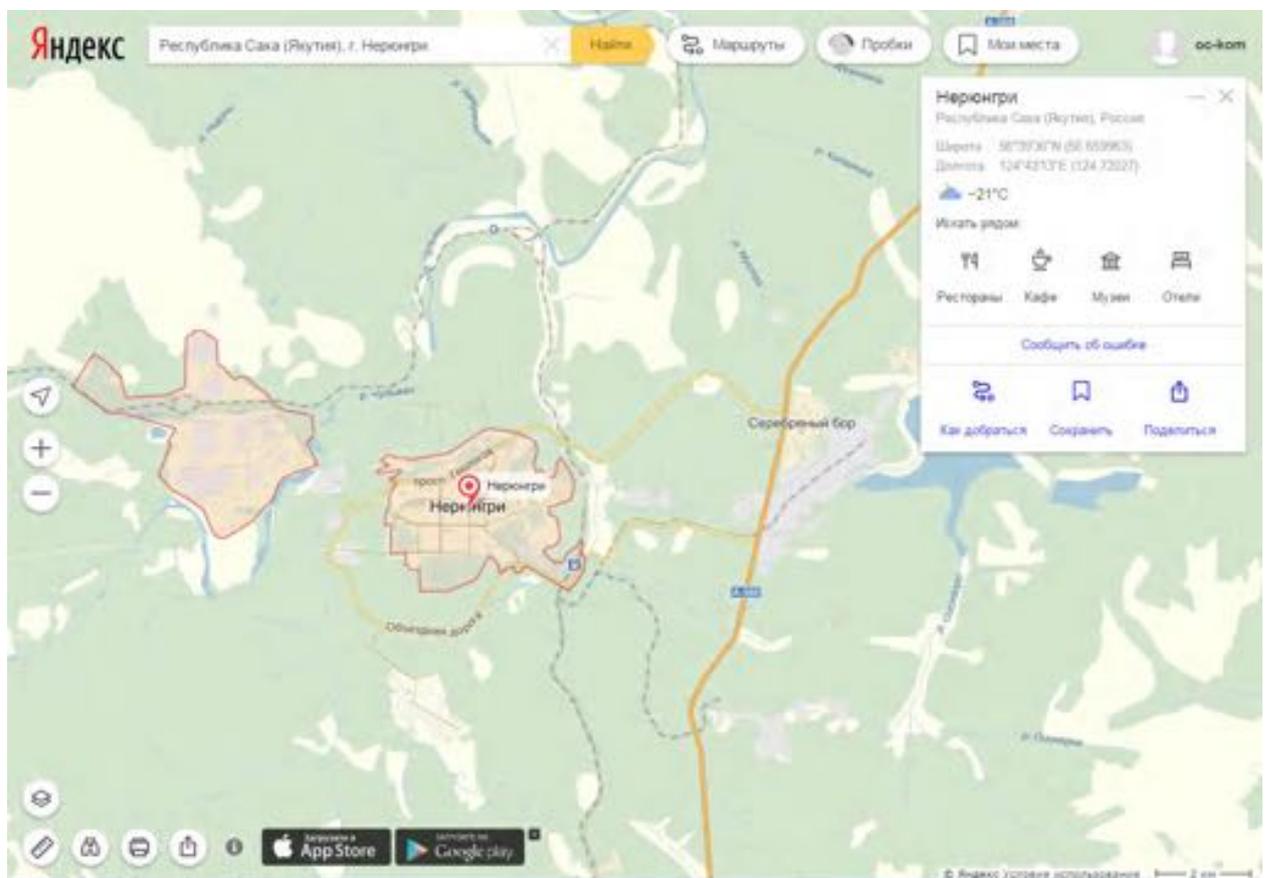


Рисунок 6.23 - Местоположение земельного участка

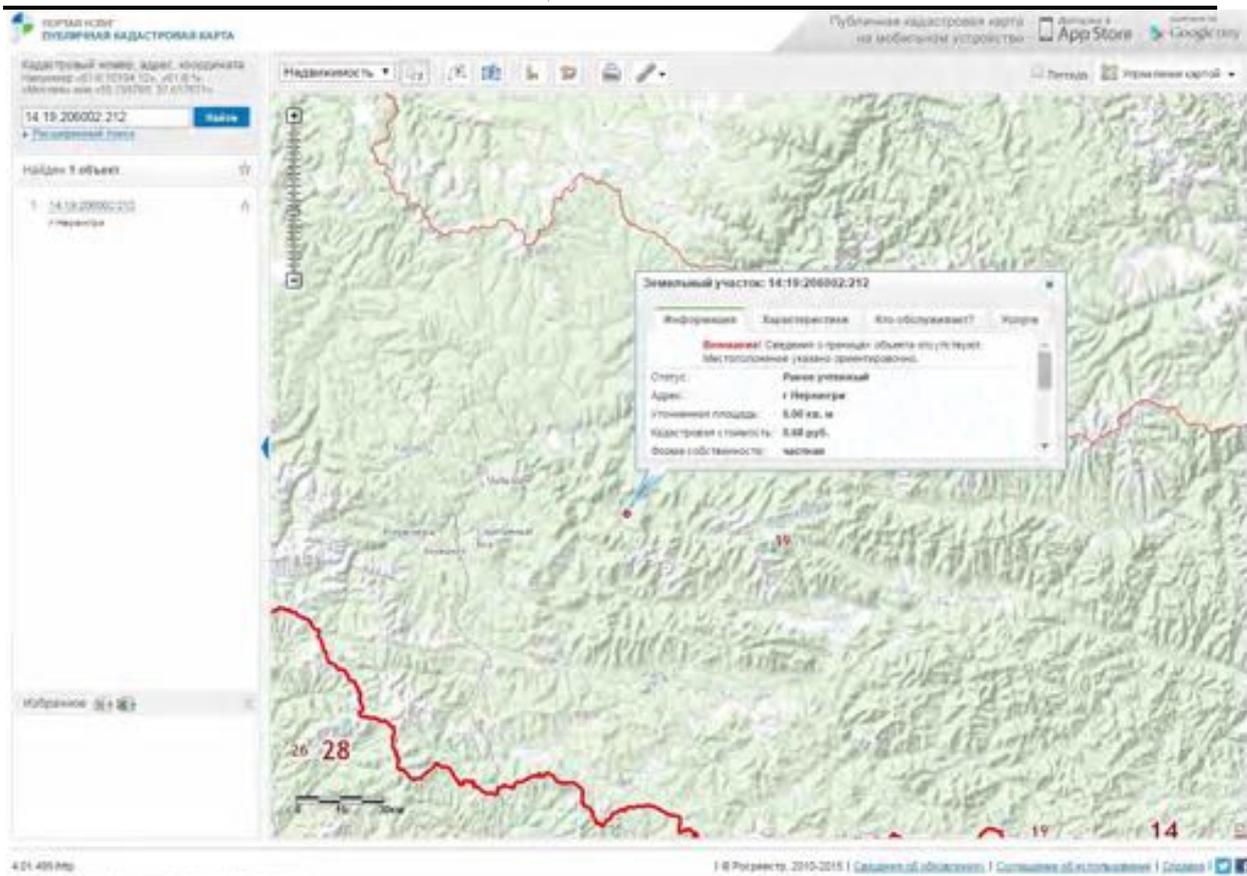


Рисунок 6.24 - Местоположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.13 – Описание АБК на АБЗ п. Беркакит, общей площадью 186,6 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Дата инвентаризации	27 ноября 2011 г.
Инвентарный номер	100
Наименование Объекта оценки	АБК на АБЗ (п. Беркакит)
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, в районе карьера «Гранитный» на 370 км автомагистрали «Лена» асфальтобетонный завод (АБЗ-370)
Назначение	Нежилое, административное
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	222,0
Строительный объем, куб. м	625,0
Общая площадь, кв. м	186,6
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание объекта	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет

Технические характеристики конструкций объекта литера Б, основное строение					
Год постройки		1985			
Количество этажей в здании		1			
Группа капитальности		IV			
Площадь по наружному обмеру, кв. м		222,2			
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м		186,6			
Основная площадь, кв. м		136,9			
Вспомогательная площадь, кв. м		49,7			
Высота, м		2,74; 2,79; 2,78			
Строительный объем, куб. м		625,0			
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния	
Фундаменты		Деревянные столбы		Неудовлетворительное	
Стены		Брус		Неудовлетворительное	
Перегородки		Брус		Неудовлетворительное	
Перекрытия		Деревянное утепленное		Неудовлетворительное	
Кровля		Мягкая кровля		Неудовлетворительное	
Полы		Дошчатые		Неудовлетворительное	
Проемы оконные		Одинарные глухие		Неудовлетворительное	
Проемы дверные		Простые		Неудовлетворительное	
Внутренняя отделка стен и потолков		Побелка, покраска, обои		Неудовлетворительное	
Санитарно-технические электротехнические работы					
Отопление		Автономное		Неудовлетворительное	
Электроосвещение		Открытая проводка		Неудовлетворительное	
Прочие работы		Есть		Неудовлетворительное	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	5	5	50	2,5
2	Стены, перегородки	29	29	50	14,5
3	Перекрытия	10	10	50	5,0
4	Кровля	9	9	50	4,5
5	Полы	11	11	50	5,5
6	Проемы	14	14	50	7,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	9	9	50	4,5
8	Санитарно-технические устройства	11	11	50	5,5
9	Прочие работы	2	2	50	1,0
	Итого	100	100		50
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					50

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчета): эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Таблица 6.14 – Описание гаража деревянного п. Чульман, общей площадью 211,9 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика здания		
Дата инвентаризации	12 февраля 2008 г.	
Инвентарный номер	127	
Наименование Объекта оценки	Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	
Назначение	Нежилое, автомобильного транспорта	
Текущее использование	По назначению	
Площадь застройки, кв. м	230,6	
Строительный объем, куб. м	830,0	
Общая площадь, кв. м	211,9	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание объекта		
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение		
Год постройки	1955	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	IV	
Площадь по наружному обмеру, кв. м	230,6	
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	213,5	
Основная площадь, кв. м	211,9	
Вспомогательная площадь, кв. м	1,6	
Высота, м	3,32; 3,56	
Строительный объем, куб. м	830,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Деревянные стулья	Неудовлетворительное
Стены	Бревенчатые	Неудовлетворительное
Перегородки	Деревянные	Неудовлетворительное
Перекрытия	Деревянное	Неудовлетворительное
Кровля	Шифер	Неудовлетворительное
Полы	Бетонные	Неудовлетворительное
Проемы оконные	Двойные глухие	Неудовлетворительное
Проемы дверные	Простые металлические ворота	Неудовлетворительное
Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка	Неудовлетворительное
Санитарно-технические электротехнические работы		

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Отопление		Есть	Неудовлетворительное		
Электроосвещение		Есть	Неудовлетворительное		
Прочие работы		Есть	Неудовлетворительное		
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	17	17	50	8,5
2	Стены, перегородки	30	30	50	15,0
3	Перекрытия	6	6	50	3,0
4	Кровля	7	7	50	3,5
5	Полы	7	7	50	3,5
6	Проемы	6	6	50	3,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	5	5	50	2,5
8	Санитарно-технические устройства	18	18	50	9,0
9	Прочие работы	4	4	50	2,0
	Итого	100	100		50
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					50

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или после полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 61%.

Таблица 6.15 – Описание гаража шлакоблочного п. Хатыми, общей площадью 660,2 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Дата инвентаризации	01 октября 2008 г.
Инвентарный номер	92
Наименование Объекта оценки	Гараж (п. Хатыми)
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатыми, в 30м на север от примыкания автодороги с. Б. Хатыми и автомагистрали «Лена»
Назначение	Нежилое, автомобильного транспорта
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	764,9
Строительный объем, куб. м	4467,0
Общая площадь, кв. м	660,2
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание объекта	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Данные о перепланировке		Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету			
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)		–			
Дополнительная существенная информация		Нет			
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение					
Год постройки		1990			
Количество этажей в здании		1			
Группа капитальности		III			
Площадь по наружному обмеру, кв. м		764,9			
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м		660,2			
Основная площадь, кв. м		589,1			
Вспомогательная площадь, кв. м		71,1			
Высота, м		7,60; 2,28; 1,99; 2,97; 2,98; 3,07			
Строительный объем, куб. м		4467,0			
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния	
Фундаменты		Железобетонный ленточный		Удовлетворительное	
Стены		Шлакоблоки		Удовлетворительное	
Перегородки		Деревянные		Удовлетворительное	
Перекрытия		Деревянное утепленное		Удовлетворительное	
Кровля		Рубероид		Удовлетворительное	
Полы		Бетонные		Удовлетворительное	
Проемы оконные		Двойные глухие		Удовлетворительное	
Проемы дверные		Простые металлические ворота		Удовлетворительное	
Внутренняя отделка стен и потолков		Штукатурка, побелка, покраска		Удовлетворительное	
Санитарно-технические электротехнические работы					
Отопление		Есть		Удовлетворительное	
Водопровод		Есть		Удовлетворительное	
Канализация		Есть		Удовлетворительное	
Электроосвещение		Есть		Удовлетворительное	
Прочие работы		Есть		Удовлетворительное	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	8	8	25	2,0
2	Стены, перегородки	20	20	25	5,0
3	Перекрытия	17	17	25	4,25
4	Кровля	9	9	25	2,25
5	Полы	15	15	25	3,75
6	Проемы	10	10	25	2,5
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	25	1,0
8	Санитарно-технические устройства	15	15	25	3,75
9	Прочие работы	2	2	25	0,5
	Итого	100	100		25
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					25

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но некоторые требуют ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.16 – Описание гаража шлакоблочного п. Чульман, общей площадью 1098,6 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика здания		
Дата инвентаризации	12 февраля 2008 г.	
Инвентарный номер	94	
Наименование Объекта оценки	Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)	
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 730 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	
Назначение	Нежилое, автомобильного транспорта	
Текущее использование	По назначению	
Площадь застройки, кв. м	1249,8	
Строительный объем, куб. м	7899,0	
Общая площадь, кв. м	1098,6	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание объекта		
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литера Б, основное строение		
Год постройки	1974	
Количество этажей в здании	1	
Группа капитальности	III	
Площадь по наружному обмеру, кв. м	1249,8	
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	1104,9	
Основная площадь, кв. м	1098,6	
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0	
Высота, м	3,07; 5,04	
Строительный объем, куб. м	7899,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Удовлетворительное
Стены	Шлакоблоки, штукатурка	Удовлетворительное
Перегородки	Деревянные	Удовлетворительное
Перекрытия	Деревянное утепленное	Удовлетворительное
Кровля	Рубероид	Удовлетворительное

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Полы	Планировка площадки	Удовлетворительное			
Проемы оконные	Двойные глухие	Удовлетворительное			
Проемы дверные	Металлические ворота	Удовлетворительное			
Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка	Удовлетворительное			
Санитарно-технические электротехнические работы					
Отопление	Есть	Удовлетворительное			
Электроосвещение	Есть	Удовлетворительное			
Прочие работы	Есть	Удовлетворительное			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	8	8	40	3,2
2	Стены, перегородки	20	20	40	8,0
3	Перекрытия	17	17	40	6,8
4	Кровля	9	9	40	3,6
5	Полы				
6	Проемы	10	10	40	4,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	40	1,6
8	Санитарно-технические устройства	15	15	40	6,0
9	Прочие работы	2	2	40	0,8
	Итого	85	85		34
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					34

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 81%.

Таблица 6.17 – Описание гаража шлакоблочного п. Нагорный, общей площадью 969 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Дата инвентаризации	01 октября 2008 г.
Инвентарный номер	91
Наименование Объекта оценки	Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Нагорный, промышленная база в районе ул. Транспортная
Назначение	Нежилое, транспортное, автомобильного транспорта
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	1116,8
Строительный объем, куб. м	6484,0
Общая площадь, кв. м	969,0
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание объекта	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение					
Год постройки	1974				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	III				
Площадь по наружному обмеру, кв. м	1116,8				
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	969,0				
Основная площадь, кв. м	829,0				
Вспомогательная площадь, кв. м	140,0				
Высота, м	7,57; 3,32; 3,25; 3,31; 4,06; 2,16; 2,58				
Строительный объем, куб. м	6484,0				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Удовлетворительное			
Стены	Шлакоблоки, кирпичи	Удовлетворительное			
Перегородки	Деревянные	Удовлетворительное			
Перекрытия	Деревянное утепленное	Удовлетворительное			
Кровля	Рубероид	Удовлетворительное			
Полы	Бетонные	Удовлетворительное			
Проемы оконные	Двойные глухие	Удовлетворительное			
Проемы дверные	Простые, металлические ворота	Удовлетворительное			
Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка, побелка, покраска	Удовлетворительное			
Санитарно-технические электротехнические работы					
Отопление	Есть	Удовлетворительное			
Водопровод	Есть	Удовлетворительное			
Канализация	Есть	Удовлетворительное			
Электроосвещение	Есть	Удовлетворительное			
Прочие работы	Есть	Удовлетворительное			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	8	8	40	3,2
2	Стены, перегородки	20	20	40	8,0
3	Перекрытия	17	17	40	6,8
4	Кровля	9	9	40	3,6
5	Полы	15	15		6,0
6	Проемы	10	10	40	4,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	40	1,6
8	Санитарно-технические устройства	15	15	40	6,0
9	Прочие работы	2	2	40	0,8
	Итого	100	100		40
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					40

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 50%.

Таблица 6.18 – Описание гостиницы шлакоблочной п. Чульман, общей площадью 664,3 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Общая характеристика здания		
Дата инвентаризации	24 февраля 2008 г.	
Инвентарный номер	95	
Наименование Объекта оценки	Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)	
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, ул. Лесная, д. 16	
Назначение	Нежилое, гостиница	
Текущее использование	По назначению	
Площадь застройки, кв. м	320,3	
Строительный объем, куб. м	5360,0	
Общая площадь, кв. м	752,1	
Обременения	Не зарегистрированы	
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»	
Описание объекта		
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный	
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.	
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету	
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–	
Дополнительная существенная информация	Нет	
Технические характеристики конструкций объекта литера Б, основное строение		
Год постройки	1980	
Количество этажей в здании	2	
Группа капитальности	II	
Площадь по наружному обмеру, кв. м	320,3	
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	752,1	
Основная площадь, кв. м	664,3	
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0	
Высота, м	2,75; 6,08; 3,09	
Строительный объем, куб. м	5360,0	
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния
Фундаменты	Бетонный	Удовлетворительное
Стены	Шлакоблоки	Удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Перекрытия	Чердачное – железобетонные плиты Междуэтажные – железобетонные плиты	Удовлетворительное			
Кровля	Шифер	Удовлетворительное			
Полы	Линолеум	Удовлетворительное			
Проемы оконные	Двойные створные	Удовлетворительное			
Проемы дверные	Простые	Удовлетворительное			
Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка, побелка, обои, покраска, пластик	Удовлетворительное			
Санитарно-технические электротехнические работы					
Отопление	Есть	Удовлетворительное			
Водопровод	Есть	Удовлетворительное			
Канализация	Есть	Удовлетворительное			
Гор. водоснабжение	Есть	Удовлетворительное			
Ванны	Есть	Удовлетворительное			
Электроосвещение	Есть	Удовлетворительное			
Радио	Есть	Удовлетворительное			
Телефон	Есть	Удовлетворительное			
Вентиляция	Есть	Удовлетворительное			
Прочие работы	Есть	Удовлетворительное			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	10	10	30	3,0
2	Стены, перегородки	28	28	30	8,4
3	Перекрытия	15	15	30	4,5
4	Кровля	6	6	30	1,8
5	Полы	7	7	30	2,1
6	Проемы	12	12	30	3,6
7	Внутренняя отделка стен и потолков	5	5	30	1,5
8	Санитарно-технические устройства	11	11	30	3,3
9	Прочие работы	6	6	30	1,8
	Итого	100	100		30
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					30

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но некоторые требуют ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.19 – Описание механической мастерской п. Чульман, общей площадью 742,6 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Дата инвентаризации	12 февраля 2008 г.
Инвентарный номер	93
Наименование Объекта оценки	Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Адрес объекта:		Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман		
Назначение		Нежилое, ремонтно-механическая мастерская		
Текущее использование		По назначению		
Площадь застройки, кв. м		839,4		
Строительный объем, куб. м		4273,0		
Общая площадь, кв. м		742,6		
Обременения		Не зарегистрированы		
Документы основания перечисленных характеристик		См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»		
Описание объекта				
Внешний вид фасада (субъективная оценка)		Удовлетворительный		
Состояние подъезда (субъективная оценка)		Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.		
Данные о перепланировке		Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету		
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)		–		
Дополнительная существенная информация		Нет		
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение				
Год постройки		1980		
Количество этажей в здании		1		
Группа капитальности		III		
Площадь по наружному обмеру, кв. м		839,4		
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м		770,6		
Основная площадь, кв. м		742,6		
Вспомогательная площадь, кв. м		0,0		
Высота, м		5,36; 2,10; 3,39; 3,79; 3,95		
Строительный объем, куб. м		4273,0		
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния
Фундаменты		Железобетонный ленточный		Удовлетворительное
Стены		Шлакоблоки		Удовлетворительное
Перегородки		Деревянные		Удовлетворительное
Перекрытия		Деревянное утепленное		Удовлетворительное
Кровля		Рубероид		Удовлетворительное
Полы		Бетонные		Удовлетворительное
Проемы оконные		Двойные глухие		Удовлетворительное
Проемы дверные		Простые металлические ворота		Удовлетворительное
Внутренняя отделка стен и потолков		Штукатурка, побелка, покраска		Удовлетворительное
Санитарно-технические электротехнические работы				
Отопление		Есть		Удовлетворительное
Водопровод		Есть		Удовлетворительное
Канализация		Есть		Удовлетворительное
Электроосвещение		Есть		Удовлетворительное
Прочие работы		Есть		Удовлетворительное
Определение физического износа				
№	Конструкции	Удельный вес	Расчетный	Физический износ элемента

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

п.п.		конструктивного элемента, %	удельный вес элемента	По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	7	7	40	2,8
2	Стены, перегородки	33	33	40	13,2
3	Перекрытия	10	10	40	4,0
4	Кровля	8	8	40	3,2
5	Полы	10	10		4,0
6	Проемы	10	10	40	4,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	40	1,6
8	Санитарно-технические устройства	13	13	40	5,2
9	Прочие работы	5	5	40	2,0
	Итого	100	100		40
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					40

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного ремонта, таким образом, физический износ объекта оценки составляет 50%.

Таблица 6.20 – Описание пилорамы (п. Чульман), общей площадью 386,4 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Общая характеристика здания	
Дата инвентаризации	12 февраля 2008 г.
Инвентарный номер	107
Наименование Объекта оценки	Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 700 м на северо-запад от автомобильного моста через р. Чульман
Назначение	Нежилое, пилорама
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	398,2
Строительный объем, куб. м	1962,0
Общая площадь, кв. м	386,4
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Описание объекта	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение	
Год постройки	1980
Количество этажей в здании	1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Группа капитальности		V			
Площадь по наружному обмеру, кв. м		398,2			
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м		390,1			
Основная площадь, кв. м		386,4			
Вспомогательная площадь, кв. м		0,0			
Высота, м		4,9; 2,45; 2,35			
Строительный объем, куб. м		1962,0			
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния	
Фундаменты		Деревянные стулья		Ветхое	
Стены		Каркасно-обшивные		Ветхое	
Перегородки		Шлакоблоки		Ветхое	
Перекрытия		Деревянное		Ветхое	
Кровля		Мягкая кровля		Ветхое	
Полы		Дощатые		Ветхое	
Проемы оконные		Одинарные глухие		Ветхое	
Проемы дверные		Двойные створные		Ветхое	
Внутренняя отделка стен и потолков		Штукатурка, покраска		Ветхое	
Санитарно-технические электротехнические работы					
Электроосвещение		Открытая проводка		Ветхое	
Прочие работы		Есть		Ветхое	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	6	6	70	4,2
2	Стены, перегородки	20	20	70	14,0
3	Перекрытия	3	3	70	2,1
4	Кровля	27	27	70	18,9
5	Полы	14	14	70	9,8
6	Проемы	8	8	70	5,6
7	Внутренняя отделка стен и потолков	1	1	70	0,7
8	Санитарно-технические устройства	3	3	70	2,1
9	Прочие работы	18	18	70	12,6
	Итого	100	100		70
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					70

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или после полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.21 – Описание трансформаторной подстанции (на АБЗ), общей площадью 14,5 кв. м.

Показатель		Описание или характеристика показателя		
Общая характеристика здания				
Дата инвентаризации		01 апреля 2009 г.		
Инвентарный номер		113		
Наименование Объекта оценки		Трансформаторная подстанция		
Адрес объекта:		Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Берка- кит, район карьера «Гранитный», 370 км автомаги- страли «Лена»		
Назначение		Нежилое, трансформаторная подстанция		
Текущее использование		По назначению		
Площадь застройки, кв. м		21,5		
Строительный объем, куб. м		74,0		
Общая площадь, кв. м		14,5		
Обременения		Не зарегистрированы		
Документы основания перечисленных ха- рактеристик		См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»		
Описание объекта				
Внешний вид фасада (субъективная оцен- ка)		Удовлетворительный		
Состояние подъезда (субъективная оцен- ка)		Подъезд на территорию осуществляется с автодоро- ги. Въезд не затруднен.		
Данные о перепланировке		Планировка соответствует данным технического пас- порта, прилагаемого к настоящему отчету		
Отражение перепланировки в Техниче- ской документации (при наличии)		–		
Дополнительная существенная информа- ция		Нет		
Технические характеристики конструкций объекта литера Б, основное строение				
Год постройки		1978		
Количество этажей в здании		1		
Группа капитальности		III		
Площадь по наружному обмеру, кв. м		21,5		
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м		14,5		
Основная площадь, кв. м		14,5		
Вспомогательная площадь, кв. м		0,0		
Высота, м		3,26		
Строительный объем, куб. м		74,0		
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состоя- ния
Фундаменты		Железобетонный ленточный		Удовлетворительное
Стены		Шлакоблоки		Удовлетворительное
Перегородки		Деревянные		Удовлетворительное
Перекрытия		Деревянное утепленное		Удовлетворительное
Кровля		Мягкая		Удовлетворительное
Полы		Бетонные		Удовлетворительное
Проемы оконные				Удовлетворительное
Проемы дверные		Металлические ворота		Удовлетворительное
Внутренняя отделка стен и по- толков		Штукатурка		Удовлетворительное
Прочие работы		Есть		Удовлетворительное
Определение физического износа				
№	Конструкции	Удельный вес	Расчетный	Физический износ элемента

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

п.п.		конструктивного элемента, %	удельный вес элемента	По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	22	22	30	6,6
2	Стены, перегородки	37	37	30	11,1
3	Перекрытия	5	5	30	1,5
4	Кровля	4	4	30	1,2
5	Полы	3	3	30	0,9
6	Проемы	20	20	30	6,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	30	1,2
8	Санитарно-технические устройства				
9	Прочие работы	4	4	30	1,2
	Итого	99	99		29,7
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					30

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но некоторые требуют ремонта. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 40%.

Таблица 6.22 – Описание трансформаторной подстанции, общей площадью 37,7 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Дата инвентаризации	01 апреля 2009 г.
Инвентарный номер	103
Наименование Объекта оценки	Трансформаторная подстанция
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатыми, 475 км автомагистрали «Лена», в 850 м на Юго-Восток
Назначение	Нежилое, трансформаторная подстанция
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	51,2
Строительный объем, куб. м	157,0
Общая площадь, кв. м	37,7
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<i>Описание объекта</i>	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение</i>	
Год постройки	1975

Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	I				
Площадь по наружному обмеру, кв. м	51,2				
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	37,7				
Основная площадь, кв. м	37,7				
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0				
Высота, м	2,87				
Строительный объем, куб. м	157,0				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов		Описание технического состояния		
Фундаменты	Железобетонный ленточный		Удовлетворительное		
Стены	Блоки ФС		Удовлетворительное		
Перегородки	Кирпичные		Удовлетворительное		
Перекрытия	Железобетонные плиты		Удовлетворительное		
Кровля	Мягкая		Удовлетворительное		
Полы	Бетонные		Удовлетворительное		
Проемы оконные			Удовлетворительное		
Проемы дверные	Металлические ворота		Удовлетворительное		
Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка		Удовлетворительное		
Санитарно-технические электротехнические работы					
Прочие работы	Есть		Удовлетворительное		
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	22	22	50	11,0
2	Стены, перегородки	37	37	50	18,5
3	Перекрытия	5	5	50	2,5
4	Кровля	4	4	50	2,0
5	Полы	3	3	50	1,5
6	Проемы	20	20	50	10,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	50	2,0
8	Санитарно-технические устройства				
9	Прочие работы	4	4	50	2,0
	Итого	99	99		49,5
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					50

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние здания удовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчета): эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного ремонта. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 60%.

Таблица 6.23 – Описание трансформаторной подстанции и ЛЭП, общей площадью 38,2 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Дата инвентаризации	01 апреля 2009 г.
Инвентарный номер	102

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Наименование Объекта оценки	Трансформаторная подстанция и ЛЭП				
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Берка- кит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо- Восток от железнодорожной эстакады через автома- гистраль «Лена»				
Назначение	Нежилое, трансформаторная подстанция				
Текущее использование	По назначению				
Площадь застройки, кв. м	50,0				
Строительный объем, куб. м	133,0				
Общая площадь, кв. м	38,2				
Обременения	Не зарегистрированы				
Документы основания перечисленных ха- рактеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»				
Описание объекта					
Внешний вид фасада (субъективная оцен- ка)	Удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оцен- ка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодоро- ги. Въезд не затруднен.				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического пас- порта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Техниче- ской документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информа- ция	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение					
Год постройки	1978				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	II				
Площадь по наружному обмеру, кв. м	50,0				
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	38,2				
Основная площадь, кв. м	38,2				
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0				
Высота, м	2,45				
Строительный объем, куб. м	133,0				
Наименование конструкции		Описание конструктивных элементов		Описание технического состоя- ния	
Фундаменты		Железобетонный ленточный		Ветхое	
Стены		Шлакоблоки		Ветхое	
Перегородки		Кирпичные		Ветхое	
Перекрытия		Железобетонные плиты		Ветхое	
Кровля		Мягкая		Ветхое	
Полы		Бетонные		Ветхое	
Проемы оконные				Ветхое	
Проемы дверные		Металлические ворота		Ветхое	
Внутренняя отделка стен и по- толков		Штукатурка		Ветхое	
Санитарно-технические элек- тротехнические работы				Ветхое	
Прочие работы		Есть		Ветхое	
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	22	22	75	16,5

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

2	Стены, перегородки	37	37	75	27,75
3	Перекрытия	5	5	75	3,75
4	Кровля	4	4	75	3,0
5	Полы	3	3	75	2,25
6	Проемы	20	20	75	15,0
7	Внутренняя отделка стен и потолков	4	4	75	3,0
8	Санитарно-технические устройства				
9	Прочие работы	4	4	75	3
	Итого	99	99		74,25
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					75

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не-несущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или после полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.24 – Описание битумной притрассовой ямы на Промбазе, общей площадью 521,1 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Дата инвентаризации	01 апреля 2009 г.
Инвентарный номер	1002
Наименование Объекта оценки	Битумная притрассовая яма на Промбазе
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Берка-кит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»
Назначение	Нежилое, битумная притрассовая яма
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	521,1
Строительный объем, куб. м	1340,0
Общая площадь, кв. м	521,1
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<i>Описание объекта</i>	
Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–
Дополнительная существенная информация	Нет
<i>Технические характеристики конструкций объекта литеры Б, основное строение</i>	
Год постройки	1973

Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	I				
Площадь по наружному обмеру, кв. м	521,1				
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	476,0				
Основная площадь, кв. м	521,1				
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0				
Высота, м	1,6				
Строительный объем, куб. м	1340,0				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Удовлетворительное			
Стены	Блоки ФС	Удовлетворительное			
Прочие работы	Есть	Удовлетворительное			
<i>Определение физического износа</i>					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	50	50	75	37,5
2	Стены, перегородки	30	30	75	22,5
3	Прочие работы	2	2	75	1,5
	Итого	82	82		61,5
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					75

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или после полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.25 – Описание битумохранилище на Промбазе, общей площадью 505,2 кв. м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
<i>Общая характеристика здания</i>	
Дата инвентаризации	01 апреля 2009 г.
Инвентарный номер	99
Наименование Объекта оценки	Битумохранилище на Промбазе
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Берка-кит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»
Назначение	Нежилое, битумохранилище на Промбазе
Текущее использование	По назначению
Площадь застройки, кв. м	505,2
Строительный объем, куб. м	1408,0
Общая площадь, кв. м	505,2
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<i>Описание объекта</i>	

Внешний вид фасада (субъективная оценка)	Удовлетворительный				
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.				
Данные о перепланировке	Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету				
Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии)	–				
Дополнительная существенная информация	Нет				
Технические характеристики конструкций объекта литера Б, основное строение					
Год постройки	1978				
Количество этажей в здании	1				
Группа капитальности	I				
Площадь по наружному обмеру, кв. м	505,2				
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв. м	390,1				
Основная площадь, кв. м	505,2				
Вспомогательная площадь, кв. м	0,0				
Высота, м	5,1; 1,6; 2,0				
Строительный объем, куб. м	1408,0				
Наименование конструкции	Описание конструктивных элементов	Описание технического состояния			
Фундаменты	Железобетонный ленточный	Удовлетворительное			
Стены	Блоки ФС	Удовлетворительное			
Прочие работы	Есть	Удовлетворительное			
Определение физического износа					
№ п.п.	Конструкции	Удельный вес конструктивного элемента, %	Расчетный удельный вес элемента	Физический износ элемента	
				По ВСН 53-86 (Р)	Средневзв. Значение
1	Фундаменты	50	50	75	37,5
2	Стены, перегородки	30	30	75	22,5
3	Прочие работы	2	2	75	1,5
	Итого	82	82		61,5
Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %					75

Физический износ объекта определен на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое; ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или после полной смены конструктивного элемента. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 80%.

Таблица 6.26 – Описание Промбазы/Ж.д. тупик (п. Беркакит), протяженностью 226,3 м.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Дата инвентаризации	01 апреля 2009 г.
Инвентарный номер	98:406:552:5 00008688
Наименование Объекта оценки	Промбаза/Ж.д. тупик
Адрес объекта:	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

Назначение	Железнодорожный тупик
Текущее использование	Не используется
Протяжённость, м	226,3
Ширина земляного полотна, м	5
Площадь земельного участка, кв.м	5*226,3=1131,5
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	14:19:210005:0350
Обременения	Не зарегистрированы
Документы основания перечисленных характеристик	См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Подъезд на территорию осуществляется с автодороги. Въезд не затруднен.
Дополнительная существенная информация	Нет
Год постройки	1988
Тип рельсов	Р-50
Материал шпал	дерево
Род балласта	щебень

Физический износ объекта определён на основании результатов внешнего осмотра: состояние неудовлетворительное. В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта): конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет 81%.

Информация о расположении зданий на земельных участках приведена в таблице 6.27. Так как здания и сооружения расположены на земельных участках, несопоставимых по площади с теми, которые выставляются на продажу на открытом рынке в составе производственных объектов, Оценщиками было принято решение рассчитывать стоимость земельных участков под каждым объектом по площадям застройки. Так как стоимость земельного участка частично будет рассчитана при оценке зданий и сооружений по площади застройки последних, то эта часть не будет учитываться при расчёте стоимости земельных участков как объектов оценки.

Таблица 6.27 - Земельные участки и расположенные на них здания

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м	Здание	Адрес	Площадь застройки, кв.м	Оцениваемая площадь земельного участка как объекта оценки, кв.м
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:213002:12	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, посёлок Нагорный, район ул. Транспортная, промышленная база	11072	Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Нагорный, промышленная база в районе ул. Транспортная	1116,8	9955,2
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:176	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, пгт Чульман, мкр Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман, промбаза-1	11707	Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	230,6	11476,4
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:177	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, пгт Чульман, мул. Лесная, д.16	1519	Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, ул. Лесная, д. 16	320,3	1198,7
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:35	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, 475 км автомагистрали "Лена", в 850 м на юго-восток, асфальтобетонный завод	18489	Трансформаторная подстанция	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатыми, 475 км автомагистрали «Лена», в 850 м на Юго-Восток	51,2	18437,8
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:280003:180	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, пгт Чульман, мкр Заречный, 700 от автомобильного моста через р. Чульман, промбаза-3 (пилорама)	18935	Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 700 м на северо-запад от автомобильного моста через р. Чульман	398,2	18536,8
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:211	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, район карьера "Гранитный" на 370 км автомагистрали "Лена", асфальтобетонный завод	20296	Трансформаторная подстанция	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, район карьера «Гранитный», 370 км автомагистрали «Лена»	21,5	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

			АБК на АБЗ (п. Беркакит)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, в районе карьера «Гранитный» на 370 км автомагистрали «Лена» асфальтобетонный завод (АБЗ-370)	222	
				Итого	243,5	20052,5
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:178	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, в 100 м на юго-запад от ул. Лесная, д.16	2249	-	-	-	2249
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:207001:8	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, примерно в 30 м от примыкания автодороги с. Б. Хатыми к автомагистрали "Лена" по направлению на север, промышленная база	2271	Гараж (п. Хатыми)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатыми, в 30м на север от примыкания автодороги с. Б. Хатыми и автомагистрали «Лена»	764,9	1506,1
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:210005:350	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, в 690 м на северо-восток от 363 км а/м "Лена", железнодорожная эстакада через а/м "Лена"	30125	Трансформаторная подстанция и ЛЭП	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	50	
			Битумная притрассовая яма на Промбазе	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	505,2	
			Битумохранилище на Промбазе	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады	226,3	

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

				через автомагистраль «Лена»		
			Промбаза/Ж.д. тупик	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	1131,5	
				Итого	1913	28212
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:179	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, мкр Заречный, 730 м от автомобильного моста через р. Чульман, промбаза-2	4276	Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 730 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	1249,8	3026,2
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:36	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, доп. адрес: от подстанции с. Большой Хатыми до АБЗ - 475, линия электропередачи	478	-	-	-	478
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:212	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, доп. адрес: от подстанции до АБЗ в районе карьера "Гранитный", 370 км автомагистрали "Лена", линия электропередач	5	-	-	-	5

6.2.2 Транспортные средства и самоходная техника

Оцениваемое имущество представляет собой транспортные средства и самоходную технику. Техническое состояние определено в результате наружного осмотра объектов².

Основная информация об объектах оценки была получена на основании данных паспортов транспортных средств и самоходной техники, данных заказчика, а также на основании визуального осмотра (см. Приложение - Фотофиксация объекта оценки и акт осмотра).

² См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки

Таблица 6.28 – Описание транспортных средств

№ п/п	Наименование (тип) транспортного средства	Гос. номер	Год выпуска	VIN	Номер двигателя	Номер шасси/рамы	Номер кузова	Номер ПТС	Цвет	Тип двигателя	Мощность двигателя, л. с. (кВт)	Рабочий объем двигателя, литров	Техническое состояние
1	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5334	2003	-	30178652	3555 сп	-	ВА 875558	многоцветный	дизельный	235 (173)	14,86	в рабочем состоянии, требуется мелкий текущий ремонт
2	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5336	2002	-	20148933	3294 сп	-	ВА 622501	многоцветный	дизельный	230 (169)	14,86	в рабочем состоянии, требуется текущий ремонт кузова и агрегатов
3	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РС 0283	1998	-	98043185	1712	-	АА 209626	многоцветный	дизельный	230 (169)	14,86	в рабочем состоянии, требуется текущий ремонт кузова и агрегатов
4	Асфальтоукладчик ДС-195	14 РА 5342	1993	-	2833160	167	-	ВЕ 742342	желтый	дизельный	60 (44,13)	6,00	в рабочем состоянии, требует текущего ремонта деталей, имеет значительные повреждения лакокрасочного покрытия
5	Бульдозер ДЗ-171	14 РМ 7767	1991	-	213851	320180	-	ВЕ 117735	желтый	дизельный	170 (125)	2,50	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова
6	Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	14 РА 5339	1998	-	V1505-189425	41VW2-0541	-	ТС 424804	желтый	дизельный	27 (20,25)	2,20	в рабочем состоянии, требует текущего ремонта деталей, имеет значительные повреждения лакокрасочного покрытия

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

													тия
7	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	14 РА 5333	2003	-	021640	УЗА333307 031470	-	ТА 054505	желтый	дизельный	130 (95)	7,12	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова
8	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	14 РА 5338	2002	-	017589	668	-	ТА 049034	желтый	дизельный	130 (95)	7,12	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова
9	Снегоочиститель шнекороторный КО-605М	14 РА 5332	2004	-	40202443	X89484400 40AR5011	-	ВВ 273364	оранжевый	дизельный	300 (220)	14,86	в рабочем состоянии, требуется мелкий текущий ремонт
10	Снегоочиститель шнекороторный ФРС-200М	14 РА 5337	2005	-	675173	51143, 80817452	-	ТА 273485	синий	дизельный	81,6 (60,06)	4,75	в рабочем состоянии, требуется мелкий текущий ремонт
11	Трактор Т-150 (Бульдозер СД 110)	14 РС 2926	1988	-	938744	1820	-	АА 404705	зеленый	дизельный	160 (117,7)	9,15	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова
12	Экскаватор ЧДС "Татра" ³	О 483 ВМ 14	1990	-	02393	00049	-	14 КМ 257996	оранжевый	дизельный	367,2 (270)	12,667	в рабочем состоянии, требуется капитальный ремонт агрегатов
13	Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	14 РС 9103	1987	-	8Х2490	540222	-	АА 404708	зеленый	дизельный	60	4,94	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова

³ Точная марка - Экскаватор УДС 114 на базе самосвала «Татра 815»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

14	Экскаватор ЭО-3323	14 РТ 9026	1989	-	494057	3908	-	ВВ 084641	красный	дизельный	81 (59,6)	4,75	в нерабочем состоянии, требует ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
15	Автомашина NISSAN PATROL	О 804 ЕУ 14	1990	-	ТВ42 042219	WGY60 109236	-	27 КТ 917513	синий	бензиновый	154	4,169	в рабочем состоянии, требуется капитальный ремонт агрегатов
16	Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	Т 564 ЕВ 14	1993	-	6BG- 716662	FRR12JA- 3583291	-	25 ТС 478437	белый	дизельный	210 (158)	6,494	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова
17	Волга Газ 3102	О 565 ВА 14	2002	ХТН310200 21131596	*40620D*2 3083486*	-	3102002012 8454	52 КО 430215	морано	бензиновый	130 (96)	2,285	в рабочем состоянии, требует текущего ремонта деталей, имеет значительные повреждения лакокрасочного покрытия
18	Дормашина ЭД-403	Т 733 ВР 14	1984	-	607434	086300	-	14 КО 803307	голубой	бензиновый	210 (154,4)	8,74	в рабочем состоянии, требует текущего ремонта деталей, имеет значительные повреждения лакокрасочного покрытия
19	ЗИЛ КДМ-130	С 217 СС 14	1993	-	ЗИЛ-130- 095709	3308281	-	14 КМ 257994	голубой	бензиновый	150 (110,3)	6,00	в рабочем состоянии, требует выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

20	Камаз 343101 "Вах- товая"	О 485 ВМ 14	1992	ХТС432020 N2002816	КАМАЗ- 740-934744	2002816	1488304КУ НГ920303	14 КМ 257999	хаки	дизельный	220 (161,7)	10,85	в рабочем со- стоянии, требу- ет текущего ре- монта деталей, имеет значи- тельные повре- ждения лакокра- сочного покры- тия
21	Камаз 5410 (ОДА3 9370 автобитум Б-62 М20)	О 493 ВМ 14	1994	ХТС41000 R1067861	КАМАЗ- 740- 0007699	1067861	1650321	14 КМ 259603	хаки	дизельный	210 (154,4)	10,85	в рабочем состо- янии, требует выполнения ра- бот текущего ремонта и заме- ны агрегатов, ремонта кузова
22	Камаз 55111	О 488 ВМ 14	1994	ХТС551110 P2063187	740- 1000500- 226107	2063187	1643735	14 КМ 259601	красный	бензиновый	210 (154,4)	10,85	в рабочем со- стоянии, требу- ет текущего ре- монта деталей, имеет значи- тельные повре- ждения лакокра- сочного покры- тия
23	Прицеп ОДА3-9370	АА 8555 14	1988	-	-	188608	-	14 КМ 259802	зеленый	отсутствует	-	-	в рабочем со- стоянии, требует выполнения ра- бот текущего ремонта и заме- ны агрегатов, ремонта кузова
24	УАЗ 31512	О 432 АК 14	1993	-	4178003090 7816	б/н	1762	14 КМ 257395	голубой	бензиновый	76 (55,9)	2,445	в рабочем со- стоянии, требу- ет текущего ре- монта деталей, имеет значи- тельные повре- ждения лакокра- сочного покры- тия
25	УАЗ 31638-340 (UAZ PATRIOT)	С 885 КО 14	2013	ХТТ316300 D0012382	409050*D3 023267	316300D05 59627	316300D00 12382	73 НР 017863	серебристо- желтый металик	бензиновый	128 (94,1)	2,693	в рабочем состо- янии, на гаран- тии
26	УАЗ-3962	О 834 ЕС 14	1998	ХТТ396200 W0021758	W0504733	W0448013	W0021758	73 ЕВ 545740	белая ночь	карбюра- торный	76 (55,9)	2,445	в рабочем состо- янии, требует

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

													выполнения работ текущего ремонта и замены агрегатов, ремонта кузова
27	Урал-375 "Бензовоз"	P 350 AT 14	1979	-	ЯМЗ-238-б/н	297425	-	14 KM 259801	хаки	дизельный	240 (176,4)	14,860	в рабочем состоянии, требует текущего ремонта деталей, имеет значительные повреждения лакокрасочного покрытия

6.2.3 Оборудование

Оцениваемое имущество представляет собой оборудование. Техническое состояние определено в результате наружного осмотра объектов⁴.

Основная информация об объектах оценки была получена на основании данных заказчика, а также на основании справки о характеристиках объектов оценки от 08.12.2015 г. и визуального осмотра (см. Приложение - Фотофиксация объектов оценки).

⁴ См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки

Таблица 6.29 – Описание Оборудования

№ п.п.	Наименование	Инв. номер	Кол-во	Год выпуска	Описание технических характеристик	Техническое состояние	Остаточная балансовая стоимость, руб.
1	АБЗ	355	1	1978	Марка Д-508, производительность 25 т/ч.	Рабочее, требуется значительный ремонт главных частей	587 983,86
2	АБЗ с.Б.Хатыми	353	1	1988	Марка ДС-117К, производительность 25 т/ч.	Рабочее, требуется значительный ремонт главных частей	974 806,22
3	Котел твердотопливный	363	1	2011	Марка ECO-CKS 150 Wirbel Мощность, кВт: 110-150 Объем воды в котле, л.: 380 Дымоход, мм: 250 Размеры (ВхШхГ): 1600х900х1600 Обогреваемая площадь: до 1400 кв. м.	Рабочее, требуется мелкий ремонт отдельных мелких частей	156 461,71
4	Насос циркулярный	352	1	2008	Марка Wilo TOP 40/10 DM Монтажная длина, (мм) - 250 Максимальный напор, (м) - 10.2 Пропускная способность, (куб. м/час) - 22.5 Напряжение сети, (В) - 220/380 Номинальная мощность, (Вт) - 350 Потребляемая мощность, (Вт) - 585 Тип ротора - мокрый	Рабочее, требуется мелкий ремонт отдельных мелких частей	0
5	Трансформатор на пилораме	149	1	1989	Марка ТМ 160/6/0,4 Номинальная мощность – 160 кВА; Номинальное высшее напряжение – 6 кВ; Номинальное низшее напряжение – 0,4 кВ.	Рабочее, требуется значительный ремонт главных частей	0
6	Трансформатор силовой п. Хатыми	364	1	1987	Марка ТМ 250/10/0,4 Номинальная мощность – 250 кВА; Номинальное высшее напряжение – 10 кВ; Номинальное низшее напряжение – 0,4 кВ.	Рабочее, требуется значительный ремонт главных частей	0

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-ноябре 2015 г.⁵

Таблица 7.1

	Ноябрь 2015г.	В % к		Январь-ноябрь 2015г. в % к январю-ноябрю 2014г.	Справочно		
		ноябрю 2014г.	октябрю 2015г.		ноябрь 2014г. в % к ноябрю 2013г.	октябрю 2014г.	январь-ноябрь 2014г. в % к январю-ноябрю 2013г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	53361,3 ¹⁾			96,3 ²⁾			100,7 ³⁾
Индекс промышленного производства ^{4),5)}		96,5	99,8	96,7	99,6	99,8	101,5
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	471,2	102,3	64,7	102,9	100,5	68,1	103,5
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	443,2	103,2	96,4	99,9	99,6	97,5	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	196,9	100,2	98,9	100,1	103,3	100,2	105,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2366,9	86,9	98,5	90,7	101,9	100,1	102,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	676,9	97,2 ⁶⁾	99,3	98,1 ⁶⁾	101,4	100,0	101,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	44,4 ⁷⁾	64,9 ⁸⁾	103,0 ⁹⁾	65,6 ¹⁰⁾	92,2 ⁸⁾	106,7 ⁹⁾	96,8 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	27,2	65,6	103,3	68,0	95,6	109,1	99,0
импорт товаров	17,2	64,0	102,5	61,8	87,5	103,2	93,3
Инвестиции в основной капитал ¹¹⁾ , млрд. рублей	1446,8	95,1	93,0	94,5	92,2	92,7	97,0
Индекс потребительских цен		115,0	100,8	115,8	109,1	101,3	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		113,9	99,3	112,6	106,1	99,5	106,1
Реальные располагаемые денежные доходы		94,6 ^{6),12)}	98,1 ¹²⁾	96,5 ^{6),12)}	96,5	98,3	100,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾ :							
номинальная, рублей	33857	104,6 ⁶⁾	101,5	105,1 ⁶⁾	107,7	100,3	109,5
реальная		91,0 ⁶⁾	100,7	90,8 ⁶⁾	98,8	99,0	101,9
Общая численность безработных, млн. человек	4,4 ¹²⁾	110,7 ⁶⁾	104,2	107,2 ⁶⁾	95,7	101,7	93,9
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	113,7 ⁶⁾	103,3	108,9 ⁶⁾	94,1	103,3	89,5

1) Данные за январь-сентябрь 2015г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014 года.
3) Январь-сентябрь 2014г. в % к январю-сентябрю 2013 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
5) С учетом поправки на неформальную деятельность.
6) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
7) Данные за октябрь 2015 года.
8) Октябрь 2015г. и октябрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Октябрь 2015г. и октябрь 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
10) Январь-октябрь 2015г. и январь-октябрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
11) Данные за периоды 2015г. - оценка.
12) Предварительные данные.

⁵Источник информации: http://www.gks.ru/bgd/free/B15_00/Main.htm

Динамика экономического положения⁶

Слабая предпринимательская активность вместе с фактической утратой внешних источников финансирования объективно повысили роль тех ресурсов, которые аккумулирует в своих руках государство, прежде всего – федерального бюджета. При этом сам российский бюджет на неопределенный срок лишился значительной части традиционных для него поступлений. Подобное сочетание – повышенных требований к государству с его пониженными бюджетными возможностями – предопределило сложный характер подготовки проекта федерального бюджета на 2016 г.

Одновременно лишилась практического смысла подготовка трехлетнего бюджета: при быстром и неоднократном изменении фундаментальных условий развития горизонт осмысленного планирования неизбежно укорачивается. К тому же трудно пред- ставить, что законодательный акт может быть принят сразу в «оптимистическом», «базовом», «консервативном» и «стрессовом» вариантах, как это возможно при прогнозировании. Более того, в таких условиях довольно трудно ожидать, что бюджет энергично обозначит какие-либо серьезные структурные сдвиги. Стратегические решения подобного уровня вряд ли будут приняты в процессе тяжелого, но все-таки рутинного бюджетного «торга».

В силу этого проект бюджета-2016 выглядит ожидаемо консервативным, что практически неизбежно при слабой прогнозируемости основных источников доходов – нефтегазовых. На этом фоне оптимистично-неожиданным выглядит планируемый стабильный уровень нефтяных доходов. Неожиданно и то, что расходы на национальную экономику вырастут в реальном выражении (социальные расходы останутся на прежнем уровне, а по всем остальным значимым направлениям с учетом инфляции будут сокращены). При этом ассигнования на экономику включают в себя несколько резервных фондов, которые правительство создает в рамках бюджета. Такие фонды, создаваемые едва ли не впервые, должны помочь оперативно реагировать на изменение социально-экономической конъюнктуры.

При благоприятной конъюнктуре эти фонды могут быть использованы в 2016 г. для компенсации пенсионных выплат на уровень реальной инфляции. Тот факт, что проект бюджета предполагает рост пенсий, лишь частично компенсирующий инфляцию, объясним не только текущим дефицитом средств. Более серьезные опасения связаны с тем, что сегодняшние решения закладывают все более высокую базу для роста социальных обязательств в будущем, в то время как источники будущих доходов не выглядят стабильными. Однако этот, в принципе объяснимый, подход выглядит сомнительным, если учесть одновременно запланированное снижение расходов на образование и здравоохранение. По крайней мере, расходы на здравоохранение напрямую и в значительной степени связаны с нуждами именно пожилых людей. Наконец, уже третий год подряд будет «заморожена» накопительная часть пенсий. В итоге будущая, да уже и текущая несбалансированность пенсионной системы, становится фундаментальной, приобретающей характер серьезной финансово-экономической деформации.

В проекте бюджета-2016 правительство, стремящееся не допустить слишком большого бюджетного дефицита, переложило часть финансовой нагрузки также на нефтяную отрасль. Изменив параметры так называемого налогового маневра в отрасли, оно в соответствии с ним повышает налог на добычу, однако не снижает, вопреки ему, экспортную пошлину для нефтяников. Фактически речь идет о единовременном повышении фискальной нагрузки, хотя вполне вероятно, что одним годом дело не ограничится. Финансовые и производственные показатели нефтяников выглядят пока неплохо на общем фоне, вряд ли другие отрасли были бы способны выдержать изъятия в значимых для бюджета масштабах.

Топливо-энергетический комплекс, а также пищевая, химическая и металлургическая промышленность – основные отрасли, обеспечившие переход российской индустрии в

⁶ Источник информации: Оперативный мониторинг экономической ситуации в России: тенденции и вызовы социально-экономического развития. 2015. № 15. Ноябрь / Идрисов Г., Мамедов и др. Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Всероссийская академия внешней торговли. 27 с. [Электронный ресурс] URL: http://www.iep.ru/files/text/crisis_monitoring/2015-15-november.pdf

целом к скромным, но все же положительным темпам роста. В ТЭКе рост был обеспечен в первую очередь ослаблением рубля, в химической промышленности сыграло роль и наличие свободных мощностей, в пищепроме – также и продуктовые контрсанкции, в металлургии – спрос со стороны ТЭКа. Однако в машиностроении, производстве оборудования и транспортных средств спад продолжается. Сказывается зависимость от импортных комплектующих плюс низкий спрос (в автомобилестроении).

На низкий спрос руководители российских предприятий указывают в числе основных барьеров на пути к росту. Причем сам рост производства отмечается ими уже второй месяц подряд (сентябрь-октябрь). А вот ситуация со спросом еще сравнительно недавно их не слишком беспокоила, не жаловались они и на избыток запасов готовой продукции (см. Оперативный мониторинг, №13). Однако противоречия здесь, видимо, нет: ранее речь шла о факторах, провоцирующих усиление спада, теперь же – об ограничениях роста, именно в этом контексте предприятия указывают на недостаточный внутренний и экспортный спрос.

Девальвация не оправдала надежд на рост внешнего спроса: положительно оценили ее влияние 17% предприятий, отрицательно – почти столько же, отсутствие эффекта слабого рубля на экспортный спрос отметили 45%, а у 22% предприятий спроса на внешних рынках не было вообще. Конкуренция со стороны импорта сдерживает развитие лишь 15% предприятий (еще в начале 2014 г. процент обеспокоенных этим был вдвое выше). Зато почти вдвое же, до 29%, повысилась за год (октябрь к октябрю) доля предприятий, руководители которых указывают на проблемы, возникающие в связи с удорожанием импортного оборудования и сырья.

На неясность экономической ситуации и ее перспектив в качестве препятствий к росту указывает 41% опрошенных. Это максимальный показатель за шесть лет, что вполне объяснимо: предыдущий максимум относится к предшествующему кризису. В условиях такой неопределенности и при достаточном обеспечении производственными мощностями (лишь 10% указывают на нехватку мощностей) предприятия пока не слишком озабочены недостатком инвестиций (13%). Явно не в числе главных ограничений и ситуация с кадрами (20%). Едва ли не минимальна за все 23 года опросов доля предприятий, испытывающих нехватку сырья и материалов (6–8%), машин и оборудования не хватает лишь 10%. Более того, упала значимость финансовых ограничений. Лишь четверть предприятий называет нехватку оборотных средств в качестве негативного фактора (столько же было и в докризисный период), а дороговизну кредита – 21% (еще в апреле – 31%), недоступность же заемных средств (т.е. невозможность получить кредит) заботила 6% руководителей промышленных предприятий. Таким образом, дефицит спроса и ясных представлений о будущем – главные, по мнению предприятий, барьеры на пути к росту.

Одно из самых серьезных споровых ограничений в российской экономике – снижение потребительского спроса населения, что в значительной мере связано со спадом кредитования физических лиц. Сокращение выдачи новых кредитов при необходимости оплачивать проценты по действующей задолженности серьезно сокращает финансовые ресурсы, которыми располагают домашние хозяйства. По оценкам наших экспертов, это обусловило более двух третей спада конечного потребления российских семей, в том числе розничного товарооборота. Качество кредитных портфелей в розничном секторе, включая долю просроченных долгов, тоже ухудшается. Относительно «светлым пятном» на этом фоне остается ипотечное кредитование: оно продолжает расти, хотя и намного медленнее, чем раньше, доля просроченных долгов по этим займам в разы меньше, чем в потребительском кредитовании. В целом же в III кв. ситуация на рынке розничных кредитов выглядела чуть более оптимистично, чем в предыдущие кварталы года: сам кредитный портфель практически перестал сжиматься, вдвое снизился рост просроченной задолженности.

Однако российской экономике в любом случае предстоит адаптироваться к ситуации более низкого спроса, а в лучшем случае – к гораздо более скромным темпам его роста. Какую роль в поддержании потребительского спроса способен сыграть банковский кредит в условиях снижения либо стагнации реальных доходов населения – ответ на этот вопрос отнюдь не однозначен. Не говоря уже о том, что снижение потребительского кредитования при

растущей задолженности по необеспеченным кредитам, взятым семьями с падающими доходами, – фактор, который не обязательно нужно оценивать со знаком «минус».

7.2 Обзор экономического положения в Республике Саха (Якутия) в январе-октябре 2015 г.⁷

Таблица 7.2 – Основные социально-экономические показатели Республики Саха (Якутия)

	Январь-октябрь 2015 года		Октябрь 2015 года	
	млрд. руб.	в % к январю-октябрю 2014г.	млрд. руб.	в % к октябрю 2014г. (январю-октябрю 2015г.)
Надлеж промышленного производства ¹⁾		105,0	90,8	100,3
Производство сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей ²⁾	18510,4	86,6	2264,7	97,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей ³⁾	52207,5	100,4	7324,3	120,6
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади	338384	122,7	96664	121,0
в том числе построены отдельные индивидуальные жилых домов	127838	101,1	24482	99,4
Грузооборот автомобильного транспорта, млн. тонн-км ⁴⁾	1 295,5	101,7	98,5	112,8
Пассажироборот автомобильного транспорта (без учета такси), млн. пасс.-км	850,2	103,0	39,3	100,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей ⁵⁾	143172,7	101,6	16953,2	100,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей ⁶⁾	56948,1	94,9	5600,0	98,3
Надлеж потребительских цен на товары и услуги ⁷⁾		112,0	128,3	111,3
на все товары		111,6	109,8	111,8
на услуги		113,4	104,8	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁸⁾		99,8		100,5
Среднемесячная номинальная заработная плата (с учетом массы предприятий) ⁹⁾				
номинальная, рублей	51722,8	107,4	50347,7	105,9
реальная		95,8		96,3
Численность безработных, зарегистрированных в государственной службе занятости населения, на конец месяца, человек ¹⁰⁾	8893	105,3	8520	117,1

1) Темпы роста (снижения) показаны в сопоставимых ценах

2) Объем промышленного производства исключены по виду деятельности «добыча полезных ископаемых», «Обработка древесины, производство и распределение электроэнергии, газа и тепла» на основе данных в действующем производстве выпускаемых товаров-продуктов (в натуральном выражении)

3) Данные приведены по организационно-правовым формам хозяйствования (субъектам малого предпринимательства, с учетом данных предприятий, выполняющих индивидуальные предпринимательские (физическое лицо).

4) В третьей графе - в % к январю 2014г.

5) Предварительные данные.

6) В первой графе - данные за январь-сентябрь 2015г., во второй - январь-сентябрь 2015г., в % к январю-октябрю 2014г., в третьей - сентябрь 2015г., в четвертой - октябрь 2015г., в % к сентябрю 2014г., в пятой - сентябрь 2015г., в % к августу 2015г.

7) По данным Департамента занятости населения РС(Я) в первой графе данные в среднем за период.

Динамика экономического положения⁸⁾

По итогам мониторинга социально-экономического развития регионов России, проведенного министерством регионального развития РФ, Саха в 2012 году заняла 14 место

⁷Источник

информации:

http://sakha.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sakha/ru/publications/official_publications/electronic_versions/Sotsialno-minus-ekonomichieskoie-polozhieniie-Riespubliki-Sakha-Iakutiia

⁸Источник информации: http://ria.ru/energetics_fe_information/20131015/968828618.html#ixzz3wTtmmp4g, http://ysia.ru/news/52737/pravitel_stvo_yakutii_ozvuchilo_predvaritel_nie_itogi_v_ekonomike_zu_2015_god.html, <http://regnum.ru/news/economy/2045120.html>

по сводному индексу социально-экономического положения. Республика вошла в группу лидеров по инвестиционной привлекательности (8 место) и по реальному сектору экономики (14 место).

В 2012 году международное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило национальный долгосрочный рейтинг республики до уровня "AA+(rus)" (стабильный).

Саха (Якутия) занимает первое место в России по числу общих запасов всех видов природных ресурсов. Минерально-сырьевой потенциал республики оценивается в 78,4 триллиона рублей.

В недрах Якутии находится 82% общероссийских запасов алмазов, 82% сурьмы, 61% урана, 28% олова, 17% золота. Имеются значительные запасы серебра, свинца, цинка, вольфрама.

Важное стратегическое и экономическое значение имеет топливно-энергетическое сырье (газ, нефть), выявленное на более чем 20% континентальной территории. Разведано 900 месторождений каменного, бурого и коксующихся углей, в том числе одно из крупнейших в мире - Эльгинский угольный комплекс.

Основу экономики региона составляет экспортно-ориентированная промышленность. Основную часть объемов промышленного производства обеспечивает цветная металлургия (добыча и обработка алмазов и золота) и топливно-энергетический комплекс (добыча нефти, угля, газа и электроэнергетика). Их доля в общем объеме продукции - более 70%.

Благодаря вводу в 2009 году нефтепроводной системы "Восточная Сибирь - Тихий океан" добыча нефти в регионе увеличилась в 10 раз. Разработка Чаяндинского нефтегазоконденсатного месторождения положила старт реализации масштабной Восточной газовой программы, в рамках которой планируется построить магистральный газопровод "Якутия - Хабаровск - Владивосток".

Основу электроэнергетики республики в настоящее время составляют электростанции и предприятия электрических сетей ОАО АК "Якутскэнерго", ОАО "ДГК", ОАО "ДРСК", АК "АЛРОСА" с установленной мощностью в 2223 МВт, обеспечивающие 96-97% общей выработки электроэнергии и свыше 30% тепловой энергии в республике. При этом функционирование электроэнергетики в регионе в связи с большой территорией обслуживания потребителей характеризуется изолированностью энергорайонов, сезонным завозом топлива и материально-технических ресурсов по сложной транспортной схеме, большими расходами по содержанию электросетей, наличием децентрализованного энергоснабжения (Северный энергорайон).

В рамках создания круглогодичной, связанной с общероссийской и межрегиональной сетями транспортной системы, ведется строительство пускового комплекса железнодорожной линии Беркамит – Томмот – Н.-Бестях (Якутск).

Сельское хозяйство представлено традиционными для местного населения отраслями: мясомолочное скотоводство, табунное коневодство, оленеводство, земледелие. В северных районах развиты охотничий, пушной и рыболовный промыслы, клеточное звероводство. Удельный вес сельского населения республики - 35,8%.

Якутия входит в двадцатку субъектов РФ с высоким уровнем индекса развития человеческого капитала.

Объем доходов консолидированного бюджета на одного жителя - 7 место среди регионов РФ).

Якутия входит в состав регионов России, в которых сохранился естественный прирост населения (девятое место в РФ, первое место в ДФО). Средняя продолжительность жизни – 68 лет.

Основные макроэкономические показатели экономики Якутии демонстрируют рост, хотя общероссийские тенденции спада отразились на ряде направлений.

«В целом, в условиях кризисных явлений в российской экономике сегодня мы можем зафиксировать относительно неплохие показатели. Реальный рост валового регионального продукта в 2015 году по нашим оценкам составит 2%, что выше среднероссийского показателя. Основное ускорение экономической динамики придавалось традиционно предприятиями промышленности — индекс промышленного производства мы оцениваем в 4,8%», - сказал министр экономики Правительства Якутии Валерий Максимов.

Однако, общие тенденции спада проявились и в экономике республики. В частности, ожидается отрицательная динамика по реальной заработной плате, пассажирообороту, платным услугам. Инфляция в республике, по прогнозу Минэкономки, составит 11,9%.

«Среди регионов Дальнего Востока Якутия по итогам 11 месяцев 2015 года занимает второе место по индексу промпроизводства, у нас также самый низкий индекс потребительских цен. Не изменились лидирующие позиции по объемам строительных работ», - отметил министр.

У республики лучше показатели по вводу жилья, объему отгруженных товаров, добыче полезных ископаемых.

В 2015 году правительством было поставлено 19 задач, из которых на сегодня реализовано 14. Антикризисный план мероприятий включал 76 пунктов, из которых до конца года будет выполнено 69. Всего на их реализацию в текущем году было направлено 17,2 млрд рублей.

«Надо отметить, что недостаточно эффективно реализованы мероприятия, направленные на импортозамещение и поддержку несырьевого экспорта. Не получена поддержка на федеральном уровне по включению в перечень приоритетных инвестиционных проектов, способствующих импортозамещению. Мы надеемся, что в течение 2016 года все наши институты развития в полной мере смогут использовать свои возможности для того, чтобы продвинуть эти проекты», - отметил глава Минэкономки.

В 2015 году в республике Саха (Якутия) объем инвестиций в основной капитал составил 218,1 млрд рублей или 100% в сопоставимых ценах к 2014 году. По оценке Минэкономки республики дальнейшая положительная динамика показателя будет обеспечена за счет реализации проектов Восточной газовой программы

В уходящем году компанией АЛРОСА начата добыча на кимберлитовой трубке «Ботуобинская» Нюрбинского ГОКа, реализуются проекты строительства рудников «Интернациональный», «Мир», «Айхал», «Удачный», планируется разработка нового месторождения алмазов Верхне-Мунское на территории Мирнинского района. Компанией «Сахатранснефтегаз» ведется разработка Среднетюнгского и Отраднинского нефтегазоконденсатного месторождения. «Сургутнефтегаз» разрабатывает Талаканское и Алинское месторождения.

В рамках Эльгинского проекта, компания «Колмар» строит ГОК «Инаглинский». На завершающей стадии строительство железной дороги от станции Инаглинская до станции Чульбасс, которая соединит будущий комбинат с региональной и федеральной сетью железных дорог. Продолжается строительство Якутской ГРЭС-2.

В 2015 году состоялся аукцион на освоение участка Буранный Томторского месторождения редкоземельных металлов, начата реализация проекта по освоению месторождения

«Дражное» Тарынского рудного поля. Власти региона надеются, что в ближайшее время также начнется реализация проекта по строительству мостового перехода через реку Лена, вызвавший заинтересованность иностранных инвесторов в рамках Второго Российско-Китайского ЭКСПО в городе Харбин, а также на Восточном экономическом форуме во Владивостоке.

Новые механизмы развития Дальнего Востока, введенные в округе за 2015 год, принесли в общей сложности 988,51 млрд рублей инвестиций в экономику. Благодаря различным проектам: от сети территорий опережающего развития до создания Свободного порта Владивосток, в субъектах ДФО будет создано свыше 48 тысяч рабочих мест.

Вывод. Таким образом, по итогам анализа динамики социально-экономического положения региона можно сделать вывод о том, что социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) характеризуется как удовлетворительное: при общем экономическом спаде в стране по основным показателям регион показывает стабильные результаты деятельности, по некоторым наблюдается положительная динамика.

8. ОБЗОРЫ РЫНКА

8.1 Обзор рынка недвижимости Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия)

Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

1. Качество прав
 - 1.1. Обременение объекта договорами аренды
 - 1.2. Сервитуты и общественные обременения
 - 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования
 - 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
 - 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия
 - 3.1. Наличие финансового давления на сделку
 - 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
 - 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка
 - 4.1. Изменение цен во времени
 - 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
 - 5.1. Престижность района
 - 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
 - 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
 - 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики
 - 6.1. Характеристики земельного участка
 - 6.2. Размеры и материалы строений
 - 6.3. Износ и потребность в ремонте строений
 - 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики
 - 7.1. Возможности ресурсосбережения
8. Сервис и дополнительные элементы
 - 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
 - 8.2. Наличие парковки и (или) гаража
 - 8.3. Состояние системы безопасности
 - 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды на земельный участок;
- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне - лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного

дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению стоимости объекта недвижимости. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

Общие сведения о Нерюнгринском районе Республики Саха (Якутия)⁹

Нерюнгринский район (якут. Нүөрүнгүрү улууһа) - административно-территориальная единица и муниципальное образование на юге Республики Саха (Якутии).

Административный центр - город Нерюнгри.

⁹ Источник информации: <http://neruadmin.ru/nerungri/index.php/?PHPSESSID=ouhi0516cg2jgjq0ddu6u34hs6>

Муниципальное образование «Нерюнгринский район» расположено на юге Республики Саха (Якутия) в отрогах Станового хребта (рисунок 8.1). Его площадь равна 98,8 тыс. кв.м, что можно сравнить со средней европейской страной. В состав территории входят город Нерюнгри, 6 поселков: Чульман, Серебряный Бор, Беркакит, Хани, Золотинка, Нагорный и 2 села – Иенгра и Большой Хатыми.



Рисунок 8.1 - Нерюнгринский район на карте Республики Саха (Якутия)

Нерюнгринский район занимает исключительно выгодное географическое положение, располагаясь близко к Транссибирской магистрали и портам Охотского моря. По территории района проходят федеральная автомобильная дорога «Лена», протяженностью 1232 км, а также строящаяся в настоящее время железная дорога Беркакит-Томмот-Якутск.

Основу экономики Нерюнгринского района составляют отрасли промышленности, специализирующиеся на добыче угля, золота, выработке электроэнергии. Общие балансовые запасы Южно-Якутского угольного бассейна оцениваются в 57,5 млрд. тонн с преобладанием углей коксующихся и энергетических марок, пригодных для металлургии и энергетики.

Кроме того, территория Нерюнгринского района богата полезными запасами. Разведаны и оценены запасы железной руды, апатита, мрамора, горного хрусталя. Только в Нерюнгринском районе имеется единственное в мире месторождение чароита.

Экономически активное население Нерюнгринского района более 44 тысячи человек. Подавляющее большинство жителей занято в промышленной сфере. Хорошо развито малое предпринимательство. Малый бизнес в Нерюнгринском районе представлен строительной, перерабатывающей, автомобильной отраслями, торговлей и бытовыми услугами. По обороту розничной торговли район занимает третье место в республике.

Город Нерюнгри

Административный центр Нерюнгринского района с 1975 года. Построен в тайге с «нуля» в рамках реализации Всесоюзного проекта создания Южно-Якутского территориально-промышленного комплекса.

На территории города расположен флагман угольной промышленности Якутии разрез «Нерюнгринский», добывающий более 10 млн тонн угля в год. Город Нерюнгри был трижды удостоен звания «Самый благоустроенный город среди малых городов России».

Поселок Чульман

История поселка насчитывает более 80 лет и ведет отсчет со строительства Амуро-Якутской автомобильной магистрали, связавшей «золотой» Алдан с транссибирской маги-

стралью. В тридцатые годы прошлого столетия Чульман являлся крупным административным, культурным и деловым центром Тимптонского района. В 70-80 годы начался расцвет поселка. Чульман стал базой для строительства города Нерюнгри и Южно-Якутского ТПК. Появились новые предприятия, занятые на строительстве малого БАМа, построен аэропорт. Чульман и сегодня является одним из ключевых населенных пунктов Нерюнгринского района. На территории поселка действует Чульманская ТЭЦ.

Поселок Беркакит

Железнодорожные «врата» Южной Якутии. Первый десант железнодорожных строителей высадился на месте будущего поселка 18 декабря 1975 года. Уже в феврале 1977 года Беркакиту был присвоен статус рабочего поселка. 10 января 1980 принята в эксплуатацию железная дорога «Тында-Беркакит». Сегодня поселок Беркакит представляет собой крупную железнодорожную станцию, принимающую и перерабатывающую грузы для всей республики.

Поселок Серебряный Бор

«Энергетическое сердце» Нерюнгринского района. Становление поселка связано со строительством Нерюнгринской ГРЭС. Сданная в эксплуатацию в 1978 году Нерюнгринская ГРЭС и в настоящее время является главным промышленным объектом поселка Серебряный Бор. Широкую известность получил яхт-клуб, созданный на водохранилище Нерюнгринской ГРЭС. Особой гордостью поселка является хоккейный корт с искусственным льдом и детская хоккейная команда «Энергия», неоднократный победитель республиканских, региональных и российских турниров.

Поселок Золотинка

Был основан 3 апреля 1975 года как железнодорожная станция на участке дороги «Тында-Беркакит». Фактически стала связующим звеном малого БАМа.

Поселок Хани

Станция Хани возникла на стыке Амурской, Читинской областей и Якутии в ноябре 1977 года. Это единственный якутский поселок на «большом БАМе». Здесь разделяются два федеральных округа России: Сибирский и Дальневосточный и стыкуются две железные дороги – Восточно-Сибирская и Дальневосточная.

Поселок Нагорный

Этот поселок долгое время был самым крупным населенным пунктом Южной Якутии. Нагорный ведет свою историю с двадцатых годов прошлого века как большой транспортный узел на трассе АЯМ. Тогда он был административный центр Тимптонского района. В районе поселка Нагорный находится уникальное сооружение – Нагорнинский тоннель протяженностью 1240 км, который позволил железной дороге малого БАМа прорваться сквозь Становой хребет на высоте более 1000 м.

В настоящее время в поселке Нагорный ведется переселение жителей в другие поселения района.

Иенгринский эвенкийский национальный наслег

Единственное село в Якутии, где исконно проживает коренной народ Южной Якутии – эвенки. Только в этом селе сохранились в полном объеме язык, культура и национальные традиции ведения оленеводства. Население Иенгры сегодня составляет 1260 человек. Эвенки занимаются традиционными видами хозяйства – оленеводством, звероводством, охотой. Национальный ансамбль «Юктэ» завоевал заслуженную славу и популярность далеко за пределами Нерюнгринского района.

Село Большой Хатыми

Поселок возник как один из дорожно-строительных участков Амуро-Якутской автомобильной магистрали. После открытия месторождений горного хрусталя на Алдане Большой Хатыми стал перевалочной базой, а в 1977 году было создано предприятие «Восток-кварцамоцветы». В настоящее время предприятие ликвидировано.

Обзор рынка недвижимости

Рынок недвижимости Республики Саха (Якутия) представлен различными сегментами¹⁰, количественное и процентное соотношение которых приведено на рисунках 8.2-8.3.

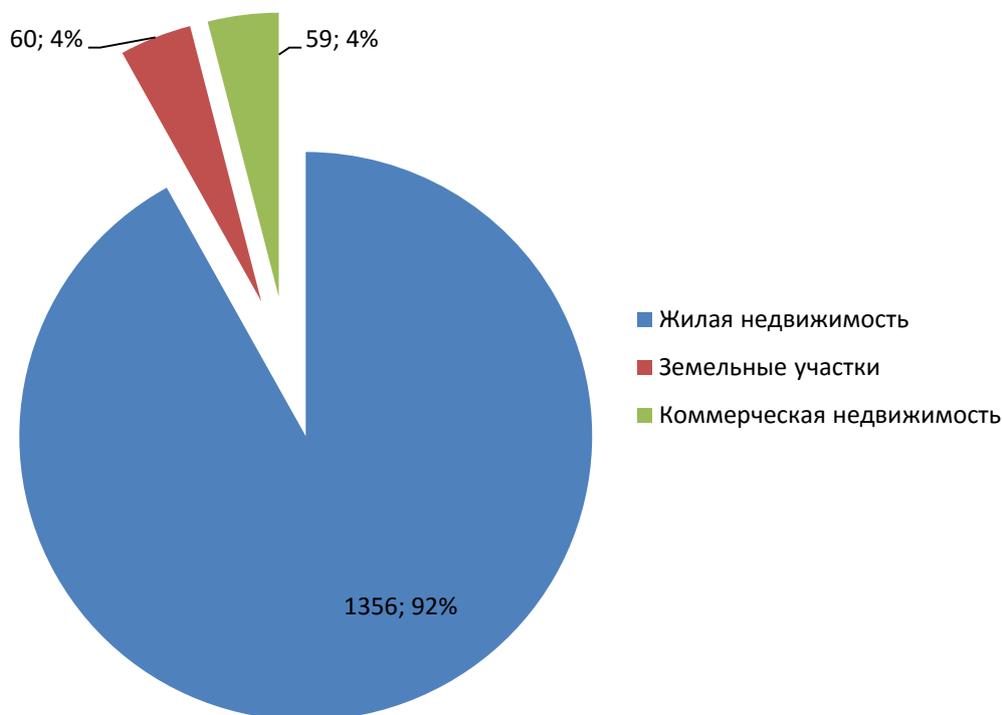


Рисунок 8.2 - Структура рынка недвижимости Республики Саха (Якутия), продажи (количество предложений, доля)

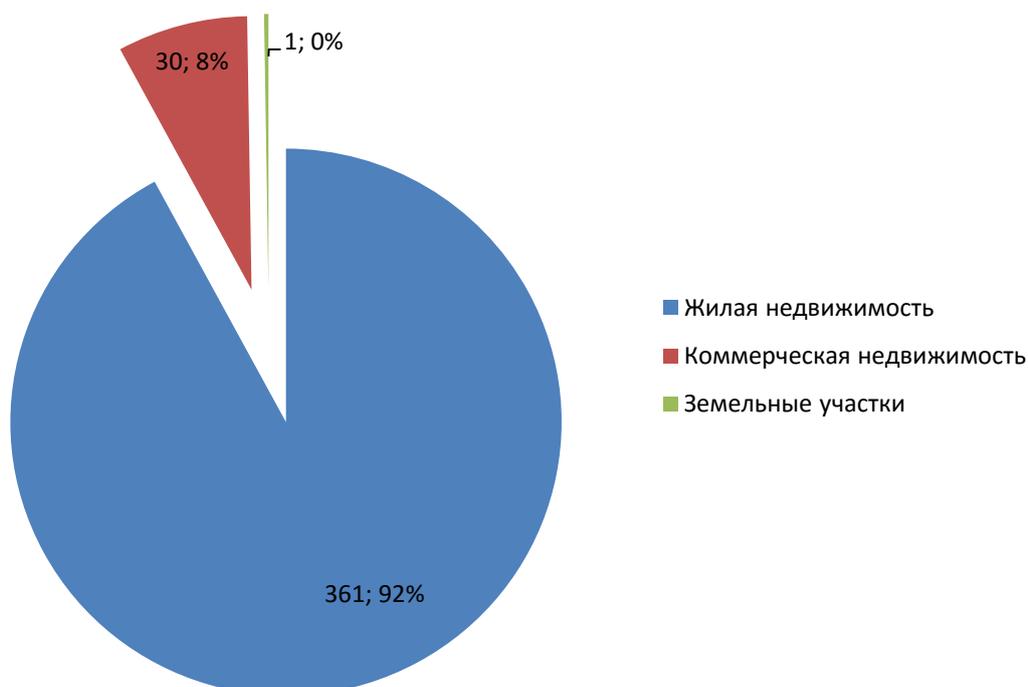


Рисунок 8.3 - Структура рынка недвижимости Республики Саха (Якутия), аренда (количество предложений, доля)

¹⁰ Источник информации: <http://saha-yakutiya.sindom.ru/nedvizhimost-c3.html#>, https://www.avito.ru/saha_yakutiya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam

Как следует из приведённых диаграмм, наиболее развитым сегментом рынка недвижимости региона является сегмент продажи и аренды жилой недвижимости. В продажах сегмент коммерческой недвижимости (офисные, торговые и прочие (производственные и складские) объекты) занимает срединное положение. Рынок аренды земельных участков не развит.

По итогам анализа рынка недвижимости субъекта РФ Саха Якутия¹¹ на 04.09.2015 г. самая высокая стоимость на жилую недвижимость региона наблюдается в городе Мирный, а самая низкая в городе Нерюнгри. В 1 городе области наблюдалось повышение цен на квартиры, при этом стоимость недвижимости снижалась в 5.

За прошедший период выявлено незначительное понижение средней стоимости недвижимости в регионе (рисунок 8.4). При этом индекс составляет 735.30. За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку фиксируется разнонаправленная динамика цен предложений. Соотношение индекса в субъекте РФ Саха Якутия и индекса РФ показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости региона на 0.9% ниже общероссийских.

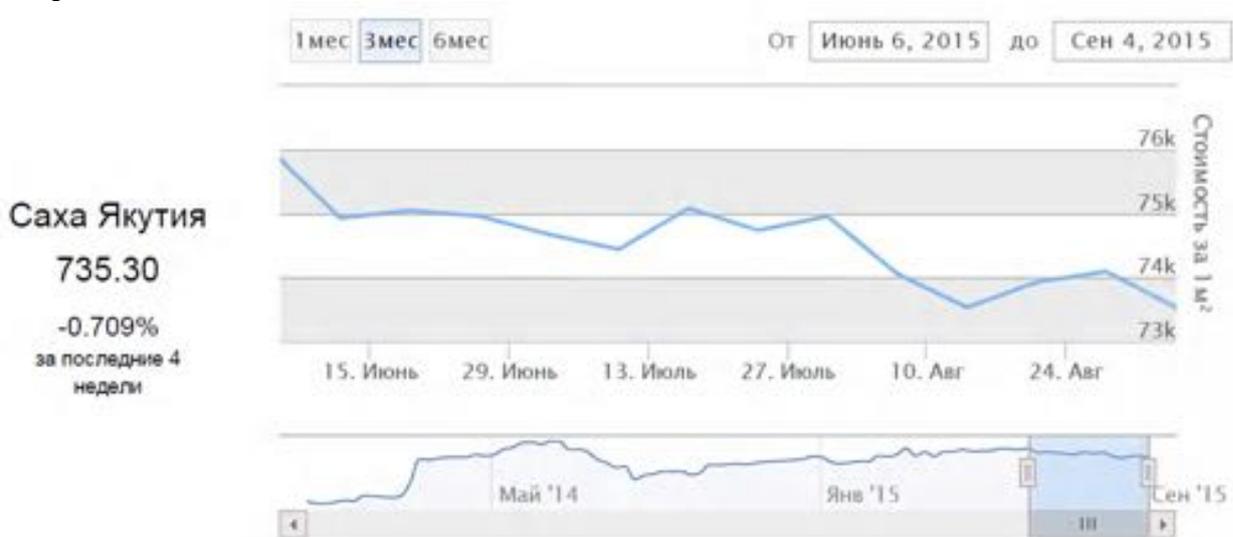


Рисунок 8.4 - Динамика цен за 1 кв.м, июнь-сентябрь 2015

Жилая недвижимость

Основными ценообразующими факторами на рынке жилой недвижимости являются: местоположение, материал ограждающих конструкций, состояние, площадь, количество комнат, обеспеченность инфраструктурой, этаж, вид дома – обычный жилой дом или многофункциональный комплекс.

Рынок жилой недвижимости представлен различными сегментами, соотношение между которыми по количеству предложений отображено на диаграммах (рисунки 8.5 и 8.7), ценовые диапазоны – на рисунках 8.6 и 8.8.

¹¹ Источник информации: <http://www.9r.ru/analytics/saha%20yakutiya>

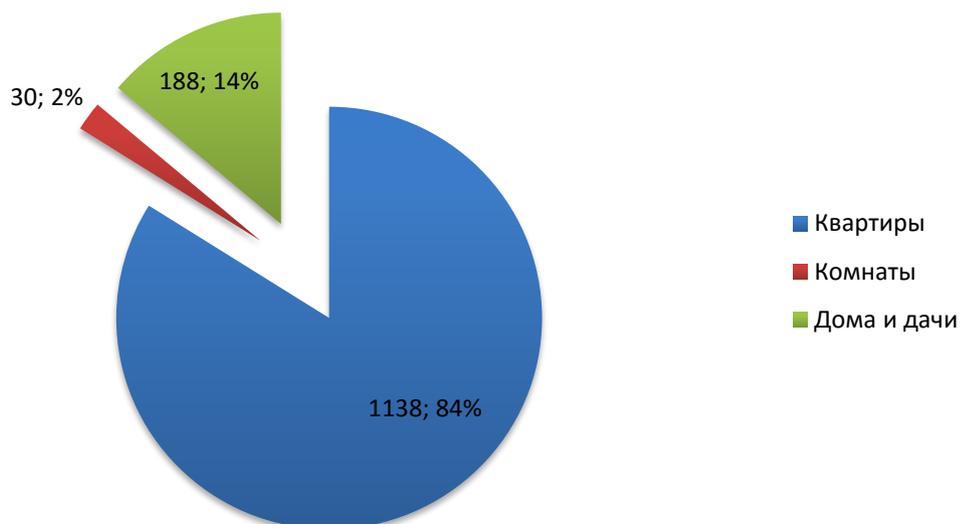


Рисунок 8.5 - Структура рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия), продажи (количество предложений, доля)

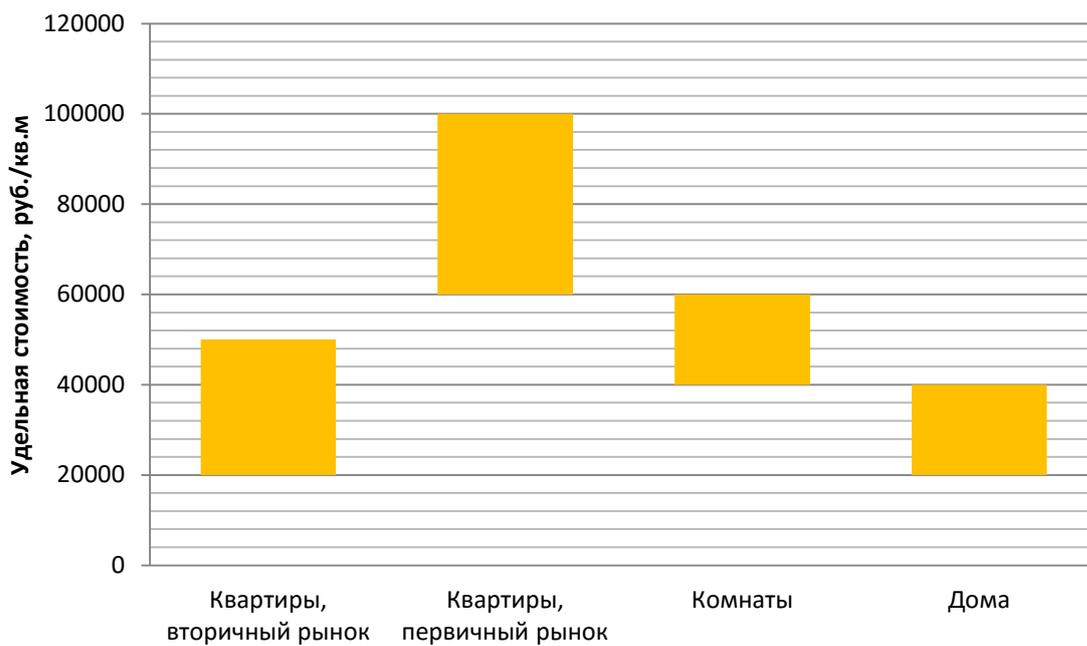


Рисунок 8.6 - Диапазоны цен для различных сегментов рынка жилой недвижимости, продажи

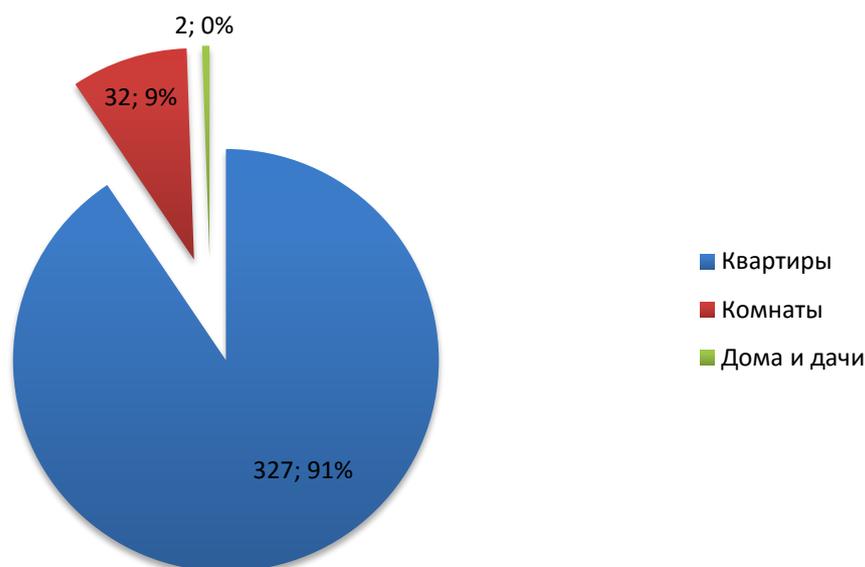


Рисунок 8.7 - Структура рынка жилой недвижимости Республики Саха (Якутия), аренда (количество предложений, доля)

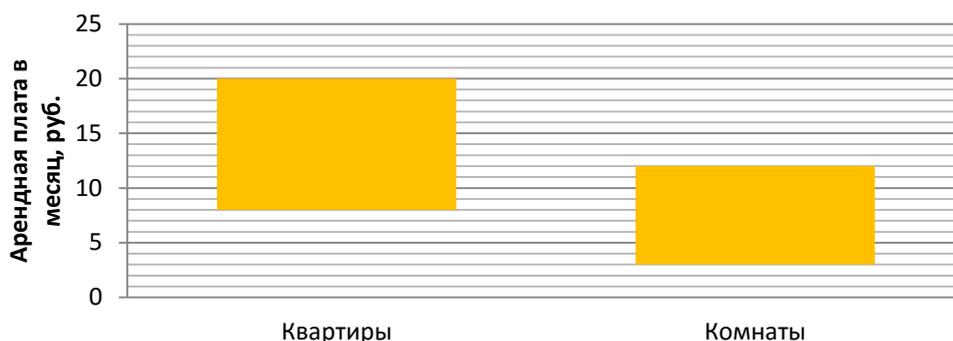


Рисунок 8.8 - Диапазоны цен для различных сегментов рынка жилой недвижимости, аренда

Земельные участки

Основные ценообразующие факторы

Наиболее важными ценообразующими факторами, как правило, являются:

- 1) возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- 2) правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- 3) наличие или отсутствие обременений;
- 4) местоположение:
 - удаленность от границ с городом;
 - локальное местоположение;
 - транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);
 - характер и состояние подъездных путей;
- 5) наличие инженерной инфраструктуры;
- 6) наличие построек на участке;
- 7) физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Анализ ценообразующих факторов

Возможное использование земельного участка (целевое назначение)

Участки земли разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Согласно Земельному кодексу РФ земли бывают следующих категорий:

- сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- промышленного и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Правовой статус земельного участка

Земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды или предоставляться на условиях инвестиционного проекта. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также к первому случаю можно отнести предложения прав государственной и частной собственности на незастроенные земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства, под производственную и коммерческую застройку.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды (долгосрочной и краткосрочной) на земельные участки, предоставляемые органами местного самоуправления, под строительство улучшений различного назначения (жилые, административные, торговые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки, под индивидуальное строительство с правом выкупа земельного участка с собственностью, а также участки, предназначенные для производственной деятельности.

Кроме того, на рынке есть предложения о продаже земельных участков с частичными улучшениями и проектом строительства, предназначенных для коммерческих, реже производственных целей.

Наиболее привлекательна и, соответственно, имеет максимальную стоимость при прочих равных условиях земля в собственности. Разница передаваемых прав на земельный участок в собственности и долгосрочной аренды незначительная, поскольку право долгосрочной аренды позволяют реализовать любой инвестиционный проект. Разница заключается в том, что при выкупе земельного участка, необходимы затраты на выкуп и время на переоформление земельного участка в собственность.

Наличие или отсутствие обременений

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предписанные в которых ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются индивидуально для каждого случая.

Местоположение

Основное количество предлагаемых земельных участков под строительство коммерческих объектов и под строительство многоквартирных жилых домов расположены в центральной части города в районах деловой активности и спальных районах. Земельные участки для производственно-складских объектов - в районах промышленной застройки на окраинах города.

Участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из города.

Разброс цен на участки под промышленное производство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к железнодорожным путям, обеспеченности инженерными коммуникациями и от вышеописанных ценообразующих факторов. Предложения земель сельхозназначения встречаются редко, они не пользуются спросом. Имеются единичные предложения сельхозземель с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС. Разброс цен на участки под индивидуальное жилищное строительство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к административному центру, обеспеченности инженерными коммуникациями и от наличия улучшений.

Наличие инженерной инфраструктуры

Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

1. Коммуникации по границе;
2. Все коммуникации на участке;
3. Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций дешевле.

Наличие построек на участке

Еще один вид классификации включает в себя две основные категории:

1. Участки с улучшениями;
2. Участки без улучшений.

Наличие построек на участке, в зависимости от качества улучшений, может удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучшение больше не件годно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Физические характеристики участка

Физические характеристики земельного участка:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

Наиболее значимой физической характеристикой влияющей на стоимость земельного участка является площадь.

Структура рынка продаж земельных участков представлена на диаграмме (рисунок 8.9). Диапазон цен – рисунок 8.10.

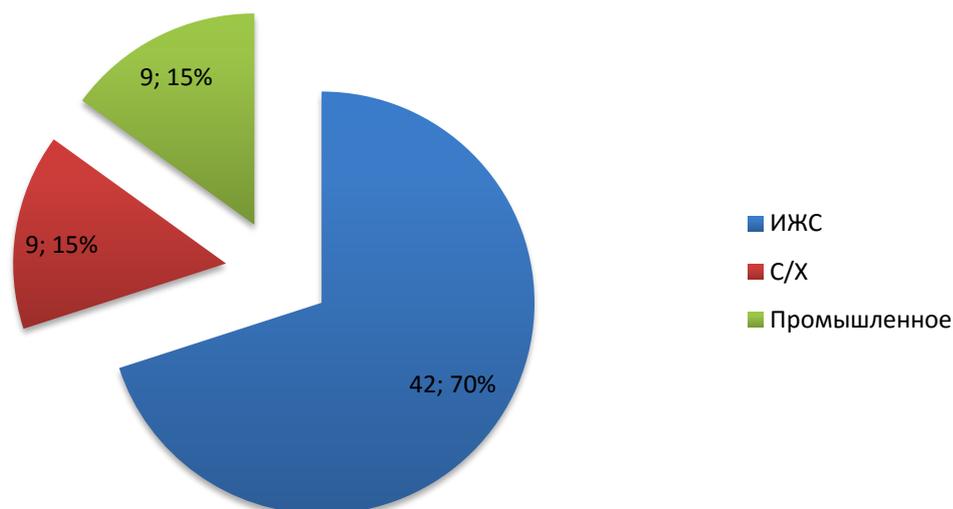


Рисунок 8.9 - Структура рынка земельных участков Республики Саха (Якутия), продажи (количество предложений, доля)

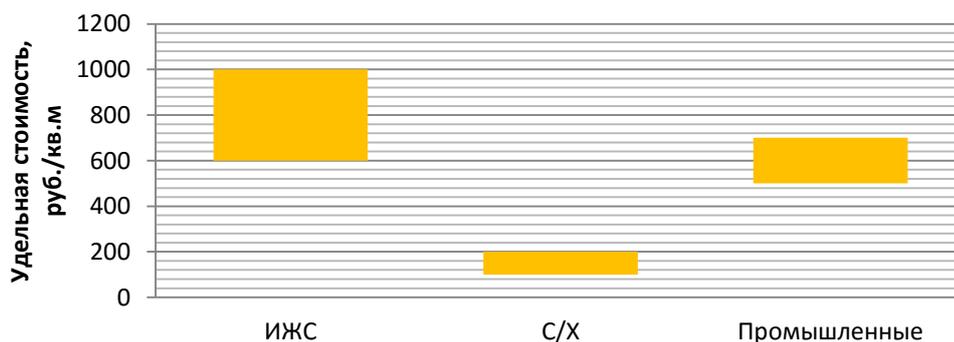


Рисунок 8.10 - Диапазоны цен для земельных участков, продажа

Территориальная характеристика рынка продаж земельных участков промышленного назначения представлена на рисунке 8.11.

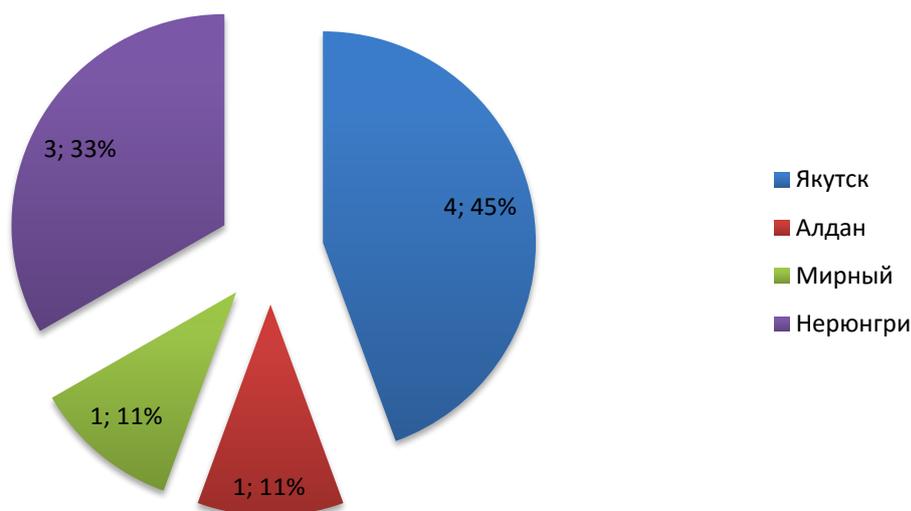


Рисунок 8.11 - Территориальная характеристика рынка земельных участков промышленного назначения, продажи (количество предложений, доля)

Рынок аренды земельных участков не развит.

Вывод: Следует отметить, что рынок земельных участков промышленного назначения в Республике Саха (Якутия) не развит. Предложения о продаже прав на земельные участки встречаются достаточно редко. Сформировать представление об общерыночной модели ценообразования не представляется возможным. Поэтому оценка прав на земельные участки осуществляется в каждом конкретном случае индивидуально.

Коммерческая недвижимость

Основные ценообразующие факторы данного сегмента рынка недвижимости – это местоположение, материал стен (кирпич, дерево), этаж расположения, тип помещения (отдельно стоящий или встроено-пристроенный), год постройки, отделка помещения (отделка евро-стандарта, простая отделка, без отделки).

Анализируя влияние данных ценообразующих факторов на стоимость офисной недвижимости (право собственности или арендная ставка), довольно сложно выделить количественные диапазоны их влияния. Можно говорить, о том, что стоимость объекта – это есть комплексное влияние ценообразующих факторов, степень влияния каждого из них в отдельности определить довольно сложно.

Структура рынка коммерческой недвижимости представлена на рисунках 8.12 и 8.14. Диапазоны цен – рисунки 8.13 и 8.15.

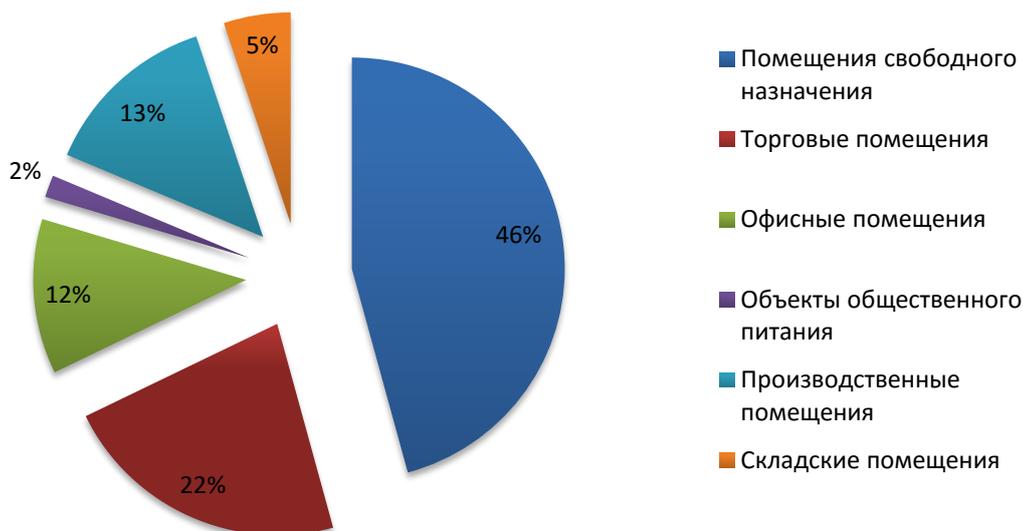


Рисунок 8.12 - Структура рынка коммерческой недвижимости Республики Саха (Якутия), продажи (количество предложений, доля)

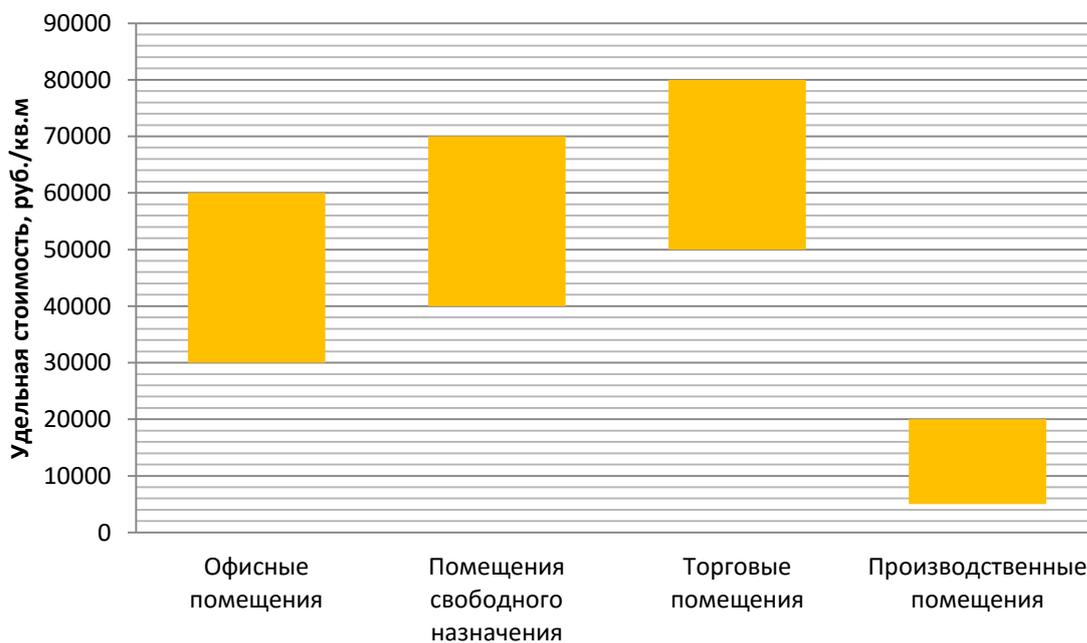


Рисунок 8.13 - Диапазоны цен для различных сегментов рынка коммерческой недвижимости, продажи

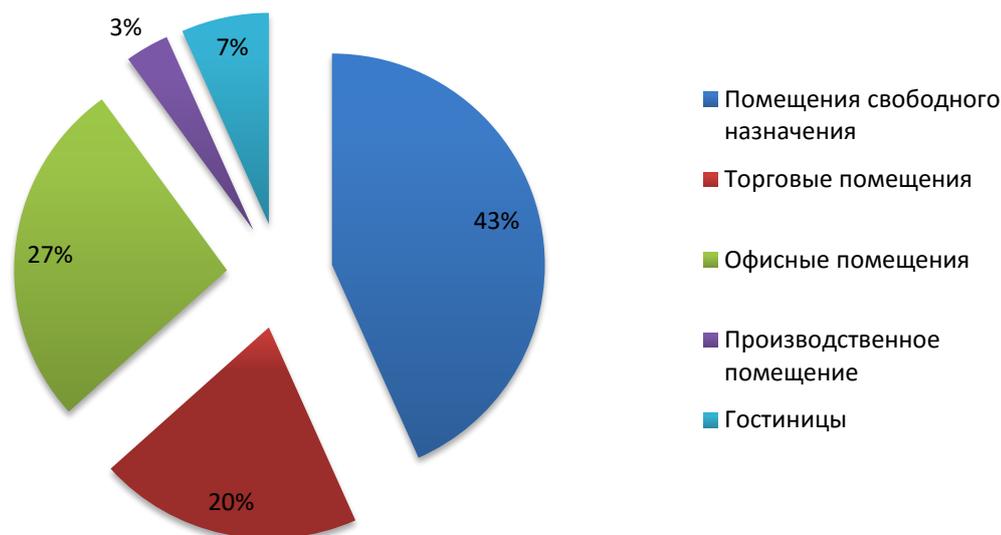


Рисунок 8.14 - Структура рынка коммерческой недвижимости Республики Саха (Якутия), аренда (количество предложений, доля)

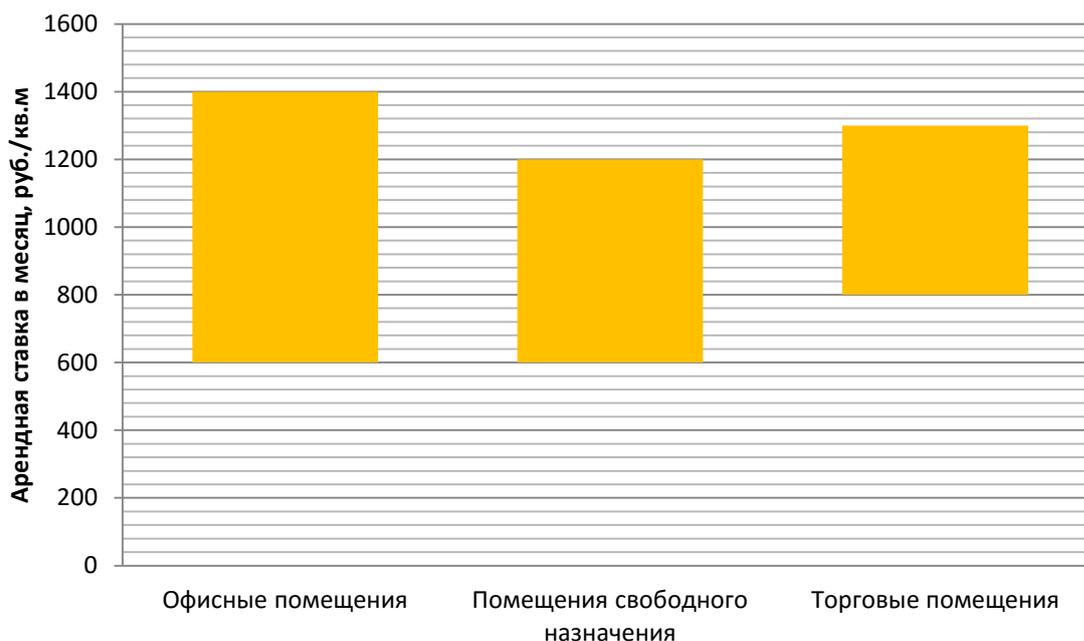


Рисунок 8.15 - Диапазоны арендных ставок для различных сегментов рынка коммерческой недвижимости

Рынок производственно-складской недвижимости

Основные ценообразующие факторы данного сегмента рынка недвижимости – это местоположение, материал стен (кирпич, дерево), год постройки, наличие коммуникаций на участке и в здании/помещении.

Анализируя влияние данных ценообразующих факторов на стоимость производственно-складской недвижимости (право собственности или арендная ставка), довольно сложно выделить количественные диапазоны их влияния. Можно говорить, о том, что стоимость объекта – это комплексное влияние ценообразующих факторов, степень влияния каждого из них в отдельности определить довольно сложно.

Ситуация на рынке продажи и аренды производственно-складской недвижимости Республики Саха (Якутия) и в частности Нерюнгринского района складывается менее благопри-

ятно, чем в случае с офисной (административной) и торговой, что является результатом общего спада производственной и торговой активности в экономике России.

Развитие данного сегмента недвижимости в первую очередь зависит от уровня развития промышленности в регионе.

Анализ операционных расходов при сдаче в аренду производственно-складских объектов показал, что данная величина включает в себя минимальный перечень затрат. Это в основном обязательные платежи собственника по налогу на имущество и земельный налог. В первую очередь подобная ситуация объясняется тем, что производственные объекты сдаются в аренду полностью, а не частями, как это характерно для торгово-офисных помещений. При этом, каждое производство характеризуется индивидуальными затратами, в том числе и затратами энергоресурсов, которые в конечном счете относятся на себестоимость продукции. Поэтому собственник объекта (арендодатель) перекладывает учет данных расходов на арендатора. С другой стороны, складирование большинства товаров требует минимальных затрат операционных расходов и так же может быть оплачено арендатором сверху.

Анализируя основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка нужно выделить его основные особенности. Чаще всего на продажу выставляется производственный комплекс целиком, включающий в себя несколько зданий и сооружений разного назначения. Очень часто в него входят объекты специализированной недвижимости, которые без всего комплекса приобретать бессмысленно. По отдельности чаще всего продаются склады, отдельные цехи, ангары, однако подобные предложения встречаются крайне редко.

Вследствие этого наблюдается значительный разброс цен на эти объекты при их продаже или аренде. Поэтому подобные объекты необходимо рассматривать в процессе анализа практически индивидуально, так как все производственные здания очень сильно отличаются друг от друга.

Также важным ценообразующим фактором является площадь земельного участка, которая, учитывая необходимость ведения производственной деятельности и пр. особенности производства и складирования продукции, является достаточно существенным фактором. При этом следует отметить, что обеспеченность земельным участком (определяется путем деления площади земельного участка на площадь здания) варьируется от 1 до 10. Естественно, данный показатель влияет на удельную стоимость объекта.

В общем случае можно говорить о том, что основные ценообразующие факторы на данном сегменте рынка это: комплексность объектов (в комплексе или отдельно стоящие), наличие подъездных путей, материал стен, наличие коммуникаций, техническое состояние. Определить степень влияния каждого ценообразующего фактора также не представляется возможным. Для каждого объекта оценки всегда проводится индивидуальный анализ цен, выбираются ценообразующие факторы, производится подборка объектов-аналогов.

Сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке не стабильна. Некоторые периоды времени характеризуются достаточно высокой активностью, в другие периоды наблюдается ее снижение, когда наблюдается практически полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. Это объясняется в первую очередь низкой деловой активностью в регионе и общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране, в результате строительство новых производственно-складских объектов становится экономически неэффективным. Поэтому подбирать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, необходимо для определенного интервала времени.

Окончательная цена сделки по данным объекта обычно формируется исходя и длительного периода экспозиции, переговоров с потенциальным покупателем, в результате чего продавец корректирует первоначальную цену предложения. Иногда величина торга достигает 50% от первоначальной заявленной цены. Поэтому, сформировать мнение о среднем уровне цен и динамике их изменения на данном сегменте рынка достаточно сложно. Наиболее частым случаем величина скидки на торг составляет 5-10%. На основании чего в большинстве случаев использовать сравнительный и доходный подходы для оценки производ-

ственных и складских объектов затруднительно, поскольку исходные рыночные данные требуют значительных корректировок, а результаты могут быть искажены.

Рынок аренды производственных объектов не развит.

Сооружения

К объектам производственной недвижимости относятся сооружения различного назначения: железнодорожные пути и тупики, производственные площадки, пожарные и прожекторные вышки, мосты, резервуары, колодцы и пр. Подобные объекты не имеют собственного сегмента на рынке недвижимости. Чаще всего такие объекты выставляются на продажу (сдаются в аренду) в составе производственного или иного имущественного комплекса, или объекта недвижимости (склад, цех пр.). При этом, стоимость объектов не выделяется из общей стоимости лота. Данные сооружения рассматриваются как дополнительные улучшения основного строения (дополнительные опции), которые увеличивают удельную стоимость здания или земельного участка. Таким образом, на основании рынка недвижимости, оценщикам не удалось обнаружить предложения о продаже или сдаче в аренду подобного рода сооружений.

Территориальная характеристика рынка продаж производственных помещений представлена на рисунке 8.16.

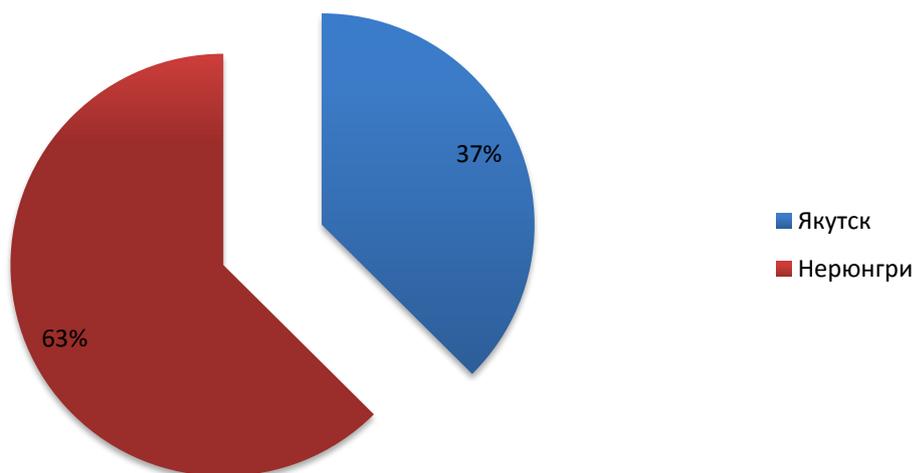


Рисунок 8.16 - Территориальная характеристика рынка продаж производственных помещений

Вывод: Рынки производственной и складской недвижимости Республики Саха (Якутия) являются неразвитыми. Таким образом, сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке слабая. Некоторые периоды времени характеризуются повышением активности, но в основном наблюдается ее снижение, когда фиксируется практически полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. Поэтому подбирать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, сложно.

8.2 Обзор рынка транспортных средств и самоходной техники

Обзор рынка легковых транспортных средств¹²

В настоящее время рынок продаж транспортных средств находится в стадии спада, что охарактеризовано низким уровнем спроса. Темпы роста производства ТС и СТ и их поставки заметно снижены по сравнению с прошлым годом.

Мировой авторынок в ноябре вырос на 4,9% до 7 млн 571 тыс. легковых и легких коммерческих автомобилей, а очищенный от сезонности годовой уровень продаж, рассчитанный из результатов прошлого месяца, составил рекордные 94 млн 069 тыс. машин. По итогам одиннадцати месяцев 2015 года реализация автомобилей в мире увеличилась на 1,6% до 80 млн 559 тыс. единиц, гласят данные консалтинговой компании LMC Automotive.

Мировое лидерство по продажам автомобилей сохраняет Китай, где в ноябре было реализовано 2 млн. 412 тыс. машин (+15,1%). Увеличение спроса обусловлено двукратным снижением налога на покупку новых автомобилей с двигателем объемом до 1,6 л, доля которых в прошлом месяце продолжила расти и достигла 70,9%. Вторым по величине авторынком в мире остается Америка с показателем 1 млн 317 тыс. машин, что на 1,4% больше по сравнению с прошлым годом. В странах Западной Европы рост продаж автомобилей вновь вернулся к двузначным величинам – в прошлом месяце он составил 12,7% до 1 млн 173 тыс. машин. А вот автомобильные рынки стран Восточной Европы по-прежнему падают – по итогам ноября на 20,6% до 330,2 тыс. автомобилей. Традиционно худший результат оказался на счету России, в то время как в других странах региона продажи автомобилей оказались достаточно стабильными. В Южной Америке местные дилеры продали 237 тыс. машин, что на 25,2% меньше, чем в ноябре прошлого года. Среди крупнейших мировых авторынков стоит также упомянуть Японию (380,6 тыс. шт., -6,4%), Канаду (145,4 тыс. шт., +4,7%) и Корею (162,2 тыс. шт., +14,9%).

За первые 5 месяцев 2015 г. согласно оценке аналитического агентства «АВТОСТАТ» на покупку новых автомобилей россияне потратили 575,7 млрд. рублей. Это на 25% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (764,7 млрд. рублей). За этот период продажи новых легковых автомобилей сократились на 38% до 487,6 тысяч штук. В тоже время средневзвешенная цена нового легкового автомобиля увеличилась на 21% и составила 1 млн. 181 тысячу рублей.

Объем российского рынка новых легковых автомобилей в апреле составил 110,6 тыс. шт., что на 49% меньше, чем в апреле 2014 года. По итогам четырех месяцев прошлого года объем рынка составил 386,0 тыс. шт. (-50% по сравнению с прошлым годом).

В январе – марте 2015 года на территорию Российской Федерации юридическими лицами было ввезено 87,3 тысячи легковых автомобилей, что на 45,4% меньше, чем за аналогичный период 2014 года. При этом на долю подержанной техники приходится около 2% от общего импорта.

Первое место по импорту легковых автомобилей в Россию удерживает японская марка Toyota (24,0 тыс. шт.; +1,6%). На втором - Hyundai (11,0 тыс. шт.; -31,1%). На третьей позиции – Mercedes (9,6 тыс. шт.; -12,5%). На четвертое место вышел Lexus (7,2 тыс. шт.; +63,2%), а замыкает пятерку лидеров Mitsubishi (6,3 тыс. шт.; -40,6%). В десятку самых импортируемых в 1-м квартале 2015 года марок легковых машин также вошли: Audi (6,1 тыс. шт.; +0,7%); Land Rover (3,6 тыс. шт.; -40,1%); Daewoo (2,3 тыс. шт.; -58,7%), Volvo (2,2 тыс. шт.; -45,5%) и Nissan (1,6 тыс. шт.; -90,0%).

Положительную динамику по сравнению с 2014 годом демонстрируют всего три бренда – Lexus (+63,2%), Toyota (+1,6%) и Audi (+0,7%), остальные ушли в «минус».

Лидером среди моделей по импорту в январе – марте 2015 года стала Toyota RAV4 (10,0 тыс. шт.). Стоит отметить, что в ТОП-10 среди самых импортируемых моделей 1-го квартала вошли 4 модели бренда Toyota. На второе место вышел Hyundai ix35 (6,2 тыс. шт.). Третью позицию заняла Toyota Land Cruiser (4,0 тыс. шт.), на четвертой – Toyota Corolla (4,0

¹² Анализ рынка произведен на основании данных сайтов <http://www.autostat.ru/>, <https://auto.yandex.ru/>, www.auto.ru, www.avito.ru

тыс. шт.). Mitsubishi ASX (3,7 тыс. шт.) замыкает пятерку моделей-лидеров. Далее следуют: Lexus NX (3,3 тыс. шт.), Toyota Highlander (2,9 тыс. шт.), Hyundai Santa Fe (2,6 тыс. шт.), Mercedes E-Class (1,8 тыс. шт.) и Lexus RX (1,6 тыс. шт.).

Лидером на российском рынке в апреле стала марка LADA с объемом 20,5 тыс. шт. (-36,7% по сравнению с апрелем 2014г). На втором месте – KIA (11,7 тыс. шт.; -37,1%). Третью строчку занял Hyundai (9,6 тыс. шт.; -44,8%). В пятерку лидеров также вошли Renault (91, тыс. шт.; -46,3%) и Toyota (7,0 тыс. шт.; -56,7%). Преодолели 3-х тысячную отметку продаж в апреле и вошли в ТОП-10 марок еще Nissan, Volkswagen, Skoda, Chevrolet и Mercedes-Benz.

Также сократилась выдача новых автокредитов на 74,1% по сравнению с I кварталом 2014 года. Доля новых автомобилей, проданных в кредит в I квартале 2015 года, составила 20,1%, что в 2 раза меньше показателя годичной давности.

На основании анализа предложений новых и подержанных ТС и СТ можно констатировать, что, подобный рынок сформировался и в данный момент он способен обеспечить необходимым числом предложений. Средняя стоимость новых легковых ТС отечественного производства составляет от 200 000 руб. до 350 000 – 500 000 руб., импортного – от 300 000 руб. до 2 200 000 – 3 000 000 руб. в зависимости от габаритов, технических характеристик, оснащенности дополнительными опциями (источник – www.auto.ru, www.avito.ru).

Обзор рынка грузовых транспортных средств¹³

Наибольший прирост доли у российских автопроизводителей сейчас наблюдается в сегменте грузовых автомобилей. В целом рынок грузовых машин сейчас драматично падает – по итогам полугодия он рухнул на 62% до 14 тыс. единиц. Однако продажи ведущих российских производителей грузовиков падают медленнее рынка: КамАЗ сократил продажи на 52,7% (до 14 тыс. машин), реализация грузовиков «Урал» (входит в группу «ГАЗ») сократилась всего на 7,7% (до 2,4 тыс. авто).

Соответственно, у российских грузовиков заметно выросла и доля рынка. Доля КамАЗа на рынке грузовиков увеличилась почти на 11 процентных пунктов до 54,3%, и это максимальный показатель за последние 5 лет. Доля грузовиков «Урал» подскочила почти на 10 процентных пунктов до 16,8%. Таким образом, сейчас доля российских грузовиков впервые за последние годы превысила 70%.

Не столь высокими темпами, но также удастся увеличивать долю российским производителям и в сегменте легковых машин. По данным Ассоциации Европейского Бизнеса в целом рынок легковых машин за 7 месяцев текущего года упал на 35%. При этом ведущий российский автопроизводитель АвтоВАЗ сократил продажи меньше этого показателя – на 27%.

Это позволило российскому автогиганту впервые за последние годы также прирастить долю рынка: если по итогам 7 месяцев прошлого года она составляла 15,7%, то в этом году увеличилась на 2 пункта до 17,7%, а до конца года АвтоВАЗ намерен занять не менее 20% рынка.

Первые строчки ТОП-10 марта занимают два отечественных бренда КАМАЗ и GAZ. Лидер среди них и в целом на рынке – КАМАЗ, реализовавший более 1,3 тыс. автомобилей (-46,2% по сравнению с АППГ). На втором месте GAZ с продажами 466 шт., динамика тоже отрицательная (-32,5%), на третьем – MAZ (251 шт.; -60,4%), упавший ниже, чем рынок. На четвертой строчке мартовского рейтинга – Hyundai (238 шт., -44,5%), на пятой – Ural (211 шт., -43,4%). Scania, реализовавшая 194 шт. и показавшая самое большое в ТОП-10 падение (-67,9%) - на шестом месте. За нею следует Hino (177 шт., -3,8%). В первую десятку вошел также бренд Isuzu (161 шт.), единственный среди лидеров «десятки» закончивший месяц с положительной динамикой (5,9%). Замыкают ТОП-10 брендов MAN (132 шт., -55,7%), просевший ниже рынка и Mercedes-Benz (131 шт., -47,2%).

¹³ Анализ рынка произведен на основании данных сайтов <http://www.autostat.ru/>, <https://auto.yandex.ru/>, www.auto.ru, www.avito.ru

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

Далее лидирующие на рынке модели расположились в следующем порядке: GAZ 3309 (123 шт.), Man TGS (116 шт.), Hino 300 (111 шт.), GAZ 3308 (104 шт.). Замыкает ТОП-10 марта GAZ 3310 (74 шт.). Положительная динамика в марте наблюдалась только у Hino 300 (+6,7%). У остальных – падение в диапазоне от 13,3 (GAZ 3308) до 76,4% (GAZ 3310).

Таблица 8.1 – Топ -10 марок грузовых автомобилей в России в марте 2015 года

№	Марка	Январь-март'15	Январь-март'14	Изм.,%	Март'15	Март'14	Изм.,%
1.	KAMAZ	4414	7144	-38,2	1308	2430	-46,2
2.	GAZ	1387	2210	-37,2	466	690	-32,5
3.	MAZ	1042	1918	-45,7	251	634	-60,4
4.	HYUNDAI	722	1118	-35,4	238	429	-44,5
5.	URAL	689	1215	-43,3	211	373	-43,4
6.	SCANIA	695	1350	-48,5	194	605	-67,9
7.	HINO	549	520	5,6	177	184	-3,8
8.	ISUZU	638	419	52,3	161	152	5,9
9.	MAN	452	1124	-59,8	132	298	-55,7
10.	MERCEDES	472	624	-24,4	131	248	-47,2
	Всего	13260	22342	-40,6	3957	7866	-49,7

Стоимость специализированных и грузовых ТС отечественного производства в среднем составляет от 300 000 руб. до 1 700 000 – 3 000 000 руб., импортного производства – от 2 500 000 руб. до 6 000 000 – 8 000 000 руб. в зависимости от специализации. Пассажирская техника (автобусы и т.п.) отечественного производства предлагаются в среднем от 600 000 руб. до 2 000 000 – 3 000 000 руб., импортного производства – от 2 500 000 руб. до 4 000 000 – 5 000 000 руб. в зависимости от пассажироместимости, мощности двигателя, класса (эконом, стандарт, люкс и т.п.) и прочих характеристик. Специализированная техника отечественного производства - от 300 000 до 3 000 000 руб. в зависимости от назначения (трактор, экскаватор, коммунальная техника, погрузчики, прицепы).

По прогнозам участников рынка, продажи новых легковых автомобилей в этом году упадут на 40 – 50%. Рынок же грузовиков может сократиться на 50 – 60%. Восстановление же продаж автомобилей в России стоит ожидать не ранее второй половины 2016 года.

Изучение рынка аренды показало наличие эпизодических предложений временного пользования ТС и СТ для ограниченного количества моделей. Достаточное число данных о подобных сделках (предложениях) с необходимой периодичностью отсутствуют в открытых источниках.

Информация о ценообразующих факторах

На стоимость транспортных средств и самоходной техники влияет множество общих факторов. В оценочной практике принято выделять несколько основных ценообразующих факторов, которые должны анализироваться в отчете об оценке в обязательном порядке:

- Год выпуска;
- Пробег, тыс.км. (или фактическая наработка в мото-часах);
- Техническое состояние;

- Комплектация.

Конкретный перечень ценообразующих факторов в каждом случае связан с типом оцениваемой единицы. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта весьма велико, обычно в процессе исследования рынка исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены объекта (сделки с ним).

Далее в расчётах отбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов) ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: год выпуска, техническое состояние.

Комплектация в качестве ценообразующего фактора не рассматривалась ввиду того, что объекты реализуются в стандартной комплектации. В предложениях не указаны отличия объектов-аналогов от комплектации от базовой модели, это же характерно для объектов оценки.

Очевидно, местоположение не является ценообразующим фактором для транспортных средств, так как транспортные средства никоим образом не связаны с земельным участком. Таким образом, допустимо использование объектов-аналогов из других регионов для определения стоимости объектов оценки и введения корректировок не требуется.

8.3 Обзор рынка оборудования

Общая характеристика рынка и информация о спросе и предложении

В настоящее время рынок продаж оборудования находится на развитом уровне, что охарактеризовано уровнем спроса. Растет конкуренция среди фирм производителей. На отечественном рынке представлены десятки фирм-производителей оборудования. Динамика развития сервисных услуг также находится на развитом уровне, что является предпосылкой для увеличения числа продаж новых и подержанных объектов.

Информация в количественном выражении о спросе и предложении на данном сегменте рынка отсутствует в открытом доступе.

Информация о ценообразующих факторах

Ценообразующими факторами первичного рынка оборудования являются:

- уровень инфляции в стране;
- модель и модификация оборудования;
- спрос;
- фирма-производитель.

Основным ценообразующим фактором для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, является уровень инфляции в стране. Значения и диапазоны значений этого фактора приведены ниже.

Очевидно, местоположение не влияет на стоимость оборудования, поскольку оборудование является движимым имуществом. Таким образом, допустимо использование объектов-аналогов из других регионов для определения стоимости объектов оценки и введения корректировок при этом не требуется.

Инфляционные процессы касаются всех сфер экономики, отражаются они и на затратах по производству оборудования и машин, а в конечном итоге и на их себестоимости. В настоящее время рынок продаж подобных объектов стабилен. Заметных скачков цен на такие объекты в последние месяцы не зафиксировано, однако рост цен на промышленную продукцию неизбежен в связи с инфляционными процессами или экономическими условиями. Виной тому, как внешнеэкономические (макроэкономические) факторы, так и факторы регионального уровня.

Таблица 8.2 - Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности за январь-ноябрь 2015 года

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Ноябрь 2015г. к		Январь- ноябрь 2015г. к январю- ноябрю 2014г.	Справочно ноябрь 2014г. к декабрю 2013г.
	сен- тябрь	ок- тябрь	но- ябрь	де- кабрю 2014г.	нояб- рю 2014г.		
Все товары и услуги	100,6	100,7	100,8	112,1	115,0	115,8	108,5
Продукты питания и безалкогольные напитки	100,4	101,2	101,3	113,3	117,7	121,6	112,0
продукты питания	100,4	101,2	101,3	112,7	117,2	121,4	112,2
безалкогольные напитки	100,7	101,0	100,8	124,2	126,2	125,1	108,9
Алкоогольные напитки, табачные изделия	100,8	100,9	100,8	112,8	113,6	113,9	114,8
алкоогольные напитки	100,6	100,5	100,5	110,3	111,1	112,0	112,9
табачные изделия	101,9	102,4	101,9	125,1	126,3	124,3	125,9
Одежда и обувь	101,5	101,6	101,2	112,3	113,3	110,8	105,1
одежда	101,4	101,4	101,1	111,7	112,8	110,7	105,0
обувь	101,9	102,0	101,2	114,3	114,9	111,3	105,1
Жилищные услуги, вода, электроэнергия, газ и другие виды топлива	100,3	100,3	100,1	109,8	110,6	111,0	107,9
фактическая арендная плата за жилье	100,3	100,0	100,0	106,8	107,4	112,3	112,6
текущее содержание и ремонт жилого помещения	100,8	100,4	100,4	109,1	110,2	109,3	103,9
водоснабжение и другие коммунальные услуги	100,3	100,2	100,1	112,2	113,8	117,5	113,8
электроэнергия, газ и другие виды топлива	100,1	100,3	100,0	108,7	108,8	107,2	105,1
Предметы домашнего обихода, бытовая техника и повседневный уход за домом	101,0	100,9	100,7	114,0	119,0	117,4	105,1
мебель, предметы домашнего обихода, художественного оформления, ковры, другие покрытия для пола и их ремонт	100,5	100,4	100,4	110,1	112,4	112,3	104,4
текстильные изделия для дома	101,0	101,1	100,8	116,0	117,7	114,9	105,2
бытовые приборы, включая ремонт	102,0	101,4	100,7	115,2	130,6	128,2	105,0
стеклянные изделия, столовая посуда и домашняя утварь	101,1	100,9	100,9	114,6	115,9	113,3	105,2
инструменты и оборудование для дома и сада	101,4	101,5	100,9	121,1	124,7	121,4	105,5
товары и услуги для повседневного ухода за жиль- ем	100,4	100,8	101,3	119,5	120,6	118,3	107,6
Здравоохранение	100,5	100,8	100,6	116,0	117,1	117,7	109,8
медикаменты, лечебное оборудование и аппаратура	100,7	101,0	100,7	120,2	121,9	123,3	110,9
амбулаторные услуги	100,7	100,7	100,4	110,7	111,3	111,3	108,7
услуги больниц	97,2	98,9	99,9	113,9	113,8	112,2	108,3
Транспорт	100,2	100,2	100,3	109,5	112,0	112,1	105,3
покупка транспортных средств	100,8	100,6	100,3	113,0	117,0	115,9	103,7
эксплуатация личных транспортных средств	100,6	100,4	100,1	105,2	105,4	107,8	108,6

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №097-ПО-2015

транспортные услуги	97,6	98,7	100,5	108,7	112,4	110,8	103,8
Связь	100,3	100,2	100,1	103,2	104,0	103,3	100,3
почтовые услуги	100,1	100,1	100,0	113,6	113,6	111,2	105,9
телефонное и факсимильное оборудование	100,6	100,6	100,2	107,9	112,1	110,0	98,3
услуги телефонной и документальной связи	100,2	100,1	100,1	102,2	102,3	101,9	100,8
Организация отдыха и культурные мероприятия	99,9	99,9	100,4	112,0	120,7	120,2	108,8
аудиовизуальное, фотографическое оборудование и оборудование для обработки информации	102,2	101,2	101,1	109,6	121,2	117,5	101,3
другие товары и оборудование для отдыха, сада и домашние животные	101,0	100,7	100,7	114,4	115,7	113,5	105,0
услуги по организации отдыха и культурных мероприятий	101,2	100,5	100,2	107,0	107,7	108,2	106,4
газеты, книги, канцелярские принадлежности	101,3	100,7	100,7	115,2	115,8	113,2	107,1
организация комплексного отдыха	97,2	98,1	99,9	114,2	131,1	134,0	118,1
Образование	106,2	100,4	100,2	110,3	110,3	109,6	108,9
основное общее и среднее (полное) общее образование	106,4	100,9	100,5	110,2	110,3	108,4	107,0
среднее профессиональное образование	108,1	100,1	100,0	112,3	112,4	115,8	116,1
высшее профессиональное образование	106,1	100,2	100,1	110,2	110,2	109,2	108,8
образование, не определенное по уровню	103,7	100,8	100,2	108,2	108,3	107,1	105,2
Гостиницы, кафе и рестораны	100,6	100,3	100,8	109,7	110,8	111,2	106,6
общественное питание	100,5	100,3	100,8	109,9	111,1	111,7	107,0
гостиничные услуги	101,8	100,4	99,9	106,2	106,5	103,3	100,6
Другие товары и услуги	100,6	100,6	100,6	116,3	117,9	117,7	107,6
личные услуги	100,6	100,9	100,8	117,1	118,3	116,4	106,7
предметы личного обихода, не отнесенные к другим категориям	100,9	100,8	100,5	116,5	118,4	116,3	104,5
социальная защита	100,8	100,5	100,4	116,5	117,4	117,2	114,7
страхование	100,0	99,7	99,5	121,0	123,9	133,3	118,9
финансовые услуги	100,1	98,6	99,6	100,5	103,4	110,3	102,9
другие услуги, не отнесенные к перечисленным категориям	100,5	101,2	101,2	117,4	118,6	117,5	105,6

Российский рынок асфальтобетонных заводов¹⁴

Все асфальтобетонные заводы могут быть разделены на те, которые отчитываются в Федеральной службе гос. статистики и те, которые не отчитываются (серый рынок). Количество заводов каждой из категорий не зависит друг от друга в своей динамике.

Факторы развития рынка асфальтобетонных заводов:

Федеральное, региональное и муниципальное финансирование дорожно-строительной отрасли, период принятия бюджета;

Реализация федеральных целевых программ, направленных на развитие дорожно-строительной отрасли («Развитие транспортной системы России» и ее подпрограммы «Автомобильные дороги»);

Рост автомобилизации;

¹⁴<http://re-port.ru/research/DRG-Issledovanie-rynka-asfaltobetonnih-zavodov-i-proizvodstva-asfaltobetonnih-smesei/>

Низкое качество существующих автомобильных дорог.

На ремонт городских дорог и тротуаров приходится основной объем потребления асфальтобетонных смесей (ее доля в общем объеме составляет 71%), государственные расходы на этот вид ремонта превышают расходы на строительство более чем в два раза.

В 2009 году произошел резкий спад объема производства асфальтобетонных смесей из-за снижения темпов строительства и ремонта дорог и снижения финансирования дорожно-строительной отрасли в целом. В настоящее время дорожно-строительная отрасль восстанавливается и увеличивается объем производства, эта тенденция сохранится до 2013 года. Несмотря на значительное падение объемов производства, эта динамика не отразилась на рынке асфальтобетонных заводов, где число действующих заводов остается достаточно стабильным каждый год (не менее 1100 единиц в год). Это связано с тем, что большинство асфальтобетонных заводов продолжают работать на минимальной мощности, чтобы избежать перебоев в работе.

Перспективы развития рынка:

Дорожно-строительная отрасль динамично развивается и способна обеспечить ежегодный спрос на 200 асфальтобетонных заводов для удовлетворения потребности в асфальте.

Качественное улучшение предоставляемых услуг и максимально возможное снижение цен может позволить компании захватить большую долю рынка.

В связи с тем, что значительное количество асфальтобетонных заводов используются в течение 1-2 сезонов продажи новых заводов могут снизиться, а продажи подержанных заводов могут расти.

Диапазон цен выделить крайне сложно из-за большого количества марок и их характеристик, которые влияют напрямую на стоимость.

Российский рынок насосного оборудования¹⁵

Современный отечественный рынок насосного оборудования характеризуется сохранением монополии на изготовление некоторых типов насосов.

При плановой системе экономики сформировалась структура производства, при которой отдельному изготовителю поручалось освоение определённой группы насосов (химические, вихревые, фекальные и т.д.) Фактически была сформирована система монопольного производства насосов.

После возникновения рыночной системы экономики отдельные предприятия начали изготавливать "доходные" насосы из номенклатуры других предприятий и насосы, ранее монополично изготавливаемые предприятиями стран дальнего зарубежья, в результате чего монополизм постепенно стал "размываться". При этом часто осваивались насосы, не имеющие существенных конструктивных отличий от своих прототипов, но под другими названиями и марками. Это обстоятельство усложняет ориентацию потребителей на рынке и оптимальный выбор насоса для своего объекта как с точки зрения конструкции, так и по стоимости.

Очевидно, что развитие процесса конкуренции и дальше будет способствовать демополизации насосостроения, увеличению конкуренции среди изготовителей насосов и, в конечном счете, снижению отпускных цен на насосное оборудование.

Монополично изготавливаемые насосы одного класса (например, чугунные насосы) значительно отличаются по отпускной цене от насосов, изготавливаемых несколькими предприятиями. Расчёт отпускной цены насоса из расчёта одного киловатта мощности насоса монополично и не монополично изготавливаемого, отличается на 150...200%.

Такое положение позволяет привлекать на рынок насосного оборудования инвестиции для освоения и расширения производства монополично изготавливаемых насосов. При этом инвесторы могут иметь доходы, существенно превышающие средний уровень доходности в промышленности. В последнее время наметилась тенденция освоения производства отдельных марок насосов торгово-промышленными фирмами.

¹⁵ <http://tdtechmash.ru/stati/item/121-rossiyskiy-rynok-nasosnogo-oborudovaniya.html>

При плановой системе экономики у предприятий не было заметных стимулов расширения номенклатуры, поэтому заводы уделяли этому вопросу мало внимания. Отечественное насосостроение, выпуская практически все группы и типы насосов, имело ограниченный спектр насосов по маркам и исполнениям, неохотно принимало заказы на эксклюзивное исполнение. Заявки на "дефицитные" насосы были искусственно завышены, а на выпускаемые крупносерийно - занижены.

Циркуляционные насосы являются основным звеном современных отопительных систем и систем водоснабжения. Данный механизм позволяет доставлять тепло во все точки системы отопления, делая условия жизни более комфортными.

Так, в циркуляционных системах отопления и вентиляции зданий все более широкое применение находят насосы с мокрым ротором, не имеющие сальников или торцевых уплотнений. Промышленная компания WILO AG (Германия) поставляет широкий спектр насосного оборудования данного класса, обладающего высокими характеристиками энергоэффективности, функциональности и надежности. Концерн WILO AG (1872 г.) один из лидеров по производству насосов и оборудования для систем отопления, охлаждения и кондиционирования, для водоснабжения и отвода сточных вод. ООО ВИЛО РУС дочернее предприятие WILO AG. Компания поставляет на российский рынок полный спектр насосного оборудования для систем отопления, водоснабжения и водоотведения, оборудование для водоподготовки и бассейнов. ВИЛО РУС имеет развитую сеть сбыта (22 филиала в крупнейших городах РФ, 10 региональных складов), обеспечивает комплексную техническую поддержку продукции и высокое качество гарантийного и сервисного обслуживания в любом регионе России.

Линейка стандартных отопительных насосов Wilo представлена моделями, в которых предусмотрено ручное переключение скоростей вращения электродвигателя. Большая часть насосов этого класса имеет три стандартные скорости вращения. Это такие уже известные на российском рынке марки, как Wilo-TOP-S, TOP-RL и Star-RS. Оптимизация работы гидравлической части насоса и усовершенствование электропривода позволило повысить экономичность целого ряда стандартных циркуляционных насосов с мокрым ротором. Так, модель Star-RS 25/2 соответствует классу C, модель Star-RS 25/4 классу B по шкале энергоэффективности, принятой в ЕС. Примечательно, что аналоги этого типа оборудования имеют более низкий класс энергоэффективности (D или E).

Оборудование немецкого производителя Вило выдерживает жесткую конкуренцию на рынке благодаря несомненным достоинствам:

- специальным антикоррозионным материалам;
- работе с разными теплоносителями;
- ручному переключению оборотов двигателя;
- долговечности;
- экономности энергопотребления;
- компактности;
- нескольким ступеням защиты.

В целом, цену изделия на отечественном насосном рынке определяют следующие основные факторы:

- монополизм изготовителя;
- качество изделия;
- потребляемой мощности.

Диапазон цен на насосное оборудование выделить крайне сложно из-за большого количества марок и их характеристик, которые влияют напрямую на стоимость.

Рынок котельного оборудования¹⁶

Рассматриваемый сегмент рынка очень велик и неуклонно продолжает расти. Связано это в первую очередь с тем, что уже полтора десятилетия постепенно происходит отход от

¹⁶ <http://www.teplopuls.ru/statyi/rynok-kotelного-oborudovaniya/>
http://www.vira.ru/exp/reviews/kotel_market.html

традиционной в прежние годы системы централизованного теплоснабжения. Активно развивается строительство автономных котельных, решающих задачи обеспечения теплом отдельных объектов - как жилых, так и общественных, и промышленных. Котлы используются для обогрева частных домов, подогрева жидкости в котельных, нормальному функционированию паровых и водных агрегатов и т.д. Следует отметить, что различные виды оборудования используют различное топливо - газ, дизельное горючее, торф, древесно-стружечные отходы и др. Все эти факторы и создают огромное разнообразие техники на рынке; и практически каждый производитель способен найти свою нишу.

Рассматриваемый сегмент включает в себя оборудование различного назначения (основное и вспомогательное) и конструктивного решения, которое используется при производстве подачи теплоносителей потребителям, а именно:

- вентиляторы, компрессоры и шламоотделители различного принципа действия – предназначены для удаления воздуха и отработанных газов;
- котлы на различном топливе и нагревательные элементы (теплообменники, экономайзеры) – предназначены для работы в открытых и закрытых системах теплоснабжения;
- различные приборы учета теплоносителя.

На рынке представлен очень широкий спектр различной техники - как отечественной, так и импортной. Из российских производителей котлов нужно выделить такие компании:

ЗАО «ЗИОСАБ» (Подольск, Московская область),

ЗАО «Газдевайс» (Московская область),

ОАО «РУМО» (Нижний Новгород),

ООО «Завод котельного оборудования» (Талдом, Московская область),

Дорогобужский котельный завод (Смоленская область) и др.

Зарубежная техника выпускается компаниями:

НПП «Белкотломаш» (Белоруссия),

«Житомирремпищемаш» (Украина)

Viessmann (Германия),

Ferrolì (Италия),

Buderus (Германия),

Viadrus (Чехия),

ACV (Бельгия) и др.

Сегодня отечественные производители на равных конкурируют с западноевропейскими коллегами, производя высокоточные, автоматизированные и высокоэффективные изделия. Этому сопутствовала в первую очередь политика руководства страны. Благодаря этому, рынок котельного оборудования Российской Федерации быстро отреагировал на возросший спрос и предоставил потребителю широкий выбор самого разнообразного оборудования.

Разброс цен на котельное оборудование довольно существенный. Сравнительно недорого стоит котельное оборудование, изготовленное в таких западноевропейских странах, как Испания, Италия, Греция и Югославия (южный регион Западной Европы), Словакия, Чехия, Венгрия и Польша (страны бывшего социалистического лагеря), а также в странах Азии: в Сирии и в Южной Корее. К категории «недорогое котельное оборудование» можно отнести и котлы, произведенные в США.

На порядок стоимость котлов возрастает, если они произведены в северной части Европы: Швейцария, Англия, Голландия, Швеция, Германия и Финляндия.

Горелочное оборудование российского и «ближнезарубежного» изготовления, к сожалению, пока оставляет желать лучшего. Подольский завод «ЗИОСАБ» приступает в настоящее время к изготовлению горелок, закупив импортное оборудование и технологию. По данным компании, ее техника ни в чем не будет уступать импортной. Из зарубежных производителей горелочных устройств можно выделить такие компании, как Lamborgini (Италия), Oilon OY (Финляндия), фирмы Weishaupt (Германия), Giersch (Германия), Ecoflam (Италия), Elco (Франция) и др. Изготовителей сопутствующего оборудования, средств автоматизации и пр. перечислять нецелесообразно, поскольку это десятки, если не сотни названий.

Если говорить об основных тенденциях рынка, то самая основная, пожалуй, характерная и важная из них, - постепенный рост реализации отечественного оборудования и, соответственно, некоторого сокращения доли импорта (в пропорции). Касается это в первую очередь котлов. Всего 7–8 лет назад в этом сегменте рынка практически безраздельно господствовали западные производители. Сегодня такие компании, как ЗАО «ЗИОСАБ» (Московская область), ЗАО «Газдевайс» (Московская область), ОАО «РУМО» (Нижегород), Дорогобужский котельный завод (Смоленская область) и некоторые другие, составляют достойную конкуренцию зарубежным фирмам. По качеству их оборудование фактически ни в чем не уступает импортным аналогам, цена же его значительно ниже.

Австрийская компания Wirbel ECO SKS max1 производит стальные твердотопливные котлы мощностью от 150 до 500 кВт предназначенные для работы в системах центрального отопления. Площадь отопления составляет от 1100 до 5000 кв.м. в зависимости от мощности. Топка имеет трёхходовую конструкцию, чем обеспечивается высокий КПД. Большая дверь топки и глубина (от 600 до 1900 мм) позволяет загрузку целыми брёвнами, обеспечивая длительное горение. Неприхотливость котла Wirbel Eco SKS к топливу делает его универсальным источником дешёвого тепла. Качество изготовления и уникальная конструкция обеспечивает долговечность работы. Срок службы при правильной эксплуатации не менее 17 лет.

Твёрдотопливные котлы Wirbel Eco SKS мощностью от 150 до 380 кВт могут быть напрямую подключены к дымоходу и вывод газов происходит с помощью естественной тяги. При недостаточной тяге дымохода можно установить циклон, вентилятор дымовых газов и пульт управления.

Стоимость зависит от обогреваемой площади и мощности котла. Диапазон цен на выделить крайне сложно из-за большого количества марок и их характеристик, которые влияют напрямую на стоимость.

Российский рынок трансформаторов¹⁷

Объем российского рынка в пересчете на количество трансформаторов составляет порядка 10,5 млн штук. В 2013 году объем российского рынка трансформаторов сократился примерно на 10%. Основная причина спада на рынке - сворачивание инвестиционной программы энергетиков. Важную роль в формировании спроса играет также обновление парка уже действующих трансформаторов, срок эксплуатации многих из которых превысил 25 - 30 лет.

Менее 5% рынка состоит из продукции отечественного производства. В 2013 году в России сократилось производство электрических трансформаторов, спад составил 14%. Основной объем производства электрических трансформаторов в России приходится на два федеральных округа - Приволжский и Центральный. Наиболее крупные отечественные производители: ООО «Тольяттинский трансформатор», ЗАО «Энергомаш (Екатеринбург) - Урал-электротяжмаш», ОАО «ПК ХК Электрозавод», ЗАО «ГК «Электроцит» - ТМ Самара».

В 2013 году импорт трансформаторов в Россию сократился. Спад составил на 15% в натуральном выражении и 22% - в стоимостном выражении. Всего за 2013 год в Россию было поставлено более 12 млн ед. различных трансформаторов. В первом полугодии текущего года импорт трансформаторов в Россию продолжил сокращаться.

Основной объем импорта трансформаторов мощностью свыше 500 кВА составляет продукция украинского производства: ПАО «Укрэлектроаппарат», КО «Запорожский завод высоковольтной аппаратуры», ПАО «Запорожтрансформатор» (ЗТР), «Завод МГТ».

В сегменте маломощных и измерительных трансформаторов больше всего поставляется продукция китайского производства. Наиболее крупный импортер - Oswell Group. В стоимостном выражении лидируют европейские концерны (Schneider Electric, Siemens, S.E.A., ABB Group, TRENCH Group).

В сравнении с 2012 годом объем экспорта трансформаторов вырос на 20% в натуральном выражении и, наоборот, сократился на 15% в стоимостном. В первом полугодии текущего

¹⁷ http://marketing.rbc.ru/news_research/15/04/2015/562949994796406.shtml

го года, наоборот, сократился вывоз трансформаторов, но увеличился в денежном эквиваленте.

В 2012-2013 годах на российском рынке трансформаторов были запущены несколько новых производств, строительство которых было осуществлено на деньги иностранных инвесторов. Наиболее крупные реализованные проекты: ввод в эксплуатацию завода немецкого концерна Siemens; открытие завода на Дальнем Востоке «Хендэ Электросистемы»; запуск совместного производства российской компании с японским холдингом Toshiba. О намерении локализовать производственные мощности на территории России заявляли еще несколько компаний.

При анализе состояния современного производства силовых трансформаторов и состояния в целом российского рынка силовых трансформаторов I–III габарита можно исходить из «маркетингмикс» (комплекса маркетинга), который представляет основные факторы, являющиеся предметом маркетингового управления. Комплекс состоит из четырех элементов, так называемых «четырёх Р»: товара, цены, канала (место) распространения и продвижения (англ. Product, Price, Place, Promotion).

На сегодняшний день в распределительных подстанциях систем электроснабжения потребителей нашли применение следующие типы конструкций российских трехфазных силовых масляных трансформаторов: ТМ, ТМГ, ТМЗ, ТМФ, ТМЭ, ТМБ, ТМЖ, ТМН, ТМПН.

Принципиально отличающихся по конструкции типов масляных силовых трансформаторов всего четыре: ТМ, ТМГ, ТМЗ и ТМН.

Стенки баков трансформаторов ТМ изготовлены из стального листа толщиной от 2,5 до 4 мм; тепловое увеличение объема масла компенсируется расширением в дополнительный расширительный бак (расширитель). Выводы обмоток ВН и НН расположены на крышке бака. Охлаждение масла происходит в коробчатых или пластинчатых радиаторах, расположенных вдоль стенок основного бака.

Преимущества: очень высокая стойкость к случайным механическим воздействиям при монтаже, при транспортировке и т.п. Продолжительность эксплуатации достигает сорока—пятидесяти лет. Недостаток: требуется периодический контроль влагосодержания трансформаторного масла. Трансформатор ТМФ — это тот же трансформатор ТМ, но с боковыми выводами обмоток ВН и НН, закрытыми защитными коробами.

Стенки баков трансформаторов (герметичных) ТМГ изготовлены из стального листа толщиной от 1,0 до 1,5 мм — это так называемый гофробак. Выводы обмоток ВН и НН расположены на крышке бака. Расширитель и воздушная или газовая «подушка» отсутствуют. Температурные изменения объема масла компенсируются упругой деформацией гофров бака. Контакт масла с окружающей средой полностью отсутствует. Это обстоятельство намного улучшает условия работы масла, исключает возможность его увлажнения, загрязнения или окисления. Трансформаторное масло перед заливкой дегазируется. Именно по этой причине свойства масла практически не меняются на протяжении всего срока службы. Благодаря этому нет необходимости производить забор пробы масла. Достоинства: сокращение массогабаритных характеристик, значительное сокращение эксплуатационных расходов (на 30–40%). Недостаток: низкая стойкость к случайным механическим воздействиям при монтаже, при транспортировке и т.п.

Конструкция бака трансформаторов ТМЗ по толщине такая же, как и у ТМ, но при этом бак выполнен в герметичном исполнении. Выводы ВН и НН расположены на боковых стенках бака, как у трансформатора ТМФ. Защитой масла от окисления, загрязнения, насыщения влагой выступает сухой азот (по принципу азотной подушки между крышкой трансформатора и зеркалом масла). Этот тип трансформаторов сочетает в себе положительные эксплуатационные свойства трансформаторов ТМ и ТМГ.

Трансформаторы типов ТМ, ТМГ, ТМЗ имеют возможность использования 5-ступенчатой регулировки напряжения, в диапазоне $\pm 2-2,5\%$ от номинального напряжения по стороне ВН. Регулировка происходит по принципу «Переключения Без Возбуждения» (ПБВ), т.е. в выключенном состоянии.

В силовых трансформаторах ТМН, имеющих конструкцию бака аналогичную ТМ, предусмотрена возможность автоматического регулирования напряжения без отключения трансформатора от сети с помощью устройства РПН типа РНГА 35/125 или аналогичного устройства. Имеется девять ступеней регулировки напряжения по стороне ВН с диапазоном регулирования $\pm 4-2,5\%$ от номинального. Переключение трансформатора ТМН на другой диапазон может производиться как в автоматическом, так и в ручном режимах. Выводы обмоток ВН и НН расположены на крышке бака.

Трансформаторы типов ТМЭ, ТМБ, ТМЖ и ТМПН достаточно специфичны, спрос на них «привязан» к конкретным потребителям.

Трансформаторы ТМЭ предназначены для питания электрооборудования экскаваторов и работают в условиях тряски, вибрации воздействия инерционных сил при разгоне и торможении поворотной платформы, крена и дифферента до 12° , могут располагаться на расстоянии до 6 м от оси поворота платформы.

Трансформаторы ТМБ предназначены для питания электрооборудования буровых установок.

Силовые трансформаторы ТМЖ выпускаются с номинальным напряжением первичной обмотки (высокого напряжения) 27,5 кВ и вторичной обмотки (низкого напряжения) - 0,4 кВ и предназначены для питания электрооборудования железных дорог.

Трансформаторы ТМПН с первичным напряжением 0,38 кВ предназначены для преобразования электроэнергии в составе электроустановок питания погружных электронасосов добычи нефти. ТМПН с первичным напряжением 6; 10 кВ предназначены для преобразования электроэнергии в составе комплектных трансформаторных подстанций, питающих погружные электронасосы добычи нефти.

Все трансформаторы имеют ВН 6 (10) кВ. ТМН выпускают, как правило, класса напряжения 35 кВ. Трансформатор ТМПН выпускается также класса напряжения до 3 кВ.

Диапазон цен выделить крайне сложно из-за большого количества марок и их характеристик, которые влияют напрямую на стоимость.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется *анализом НЭИ*. Для целей оценки рыночной стоимости объекта анализ НЭИ должен (кроме особых случаев) проводиться сначала для участка земли, как будто свободно, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

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

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

Наиболее эффективное использование определяется обычно дважды: для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом.

В соответствии с анализом НЭИ снос имеющихся сооружений должен увеличивать стоимость земельного участка, в настоящем случае это невозможно и снос имеющихся улучшений будет экономически нецелесообразен и приведет к потере стоимости земельного участка как части объекта недвижимости. В связи со сложившимися условиями на всем рынке недвижимости Республики Саха (Якутия) стоимость недвижимости создают здания и сооружения, а не земля, в отличие от мировой практики.

Нами выполнен анализ наиболее эффективного использования только для самого объекта недвижимости, то есть земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ застроенного земельного участка

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Объекты недвижимости, подлежащие оценке, представляют собой здания административного и производственно-складского назначения, а также сооружения. В результате анализа конструктивных особенностей объектов оценки оценщиками составлен перечень функций, которые в принципе могут быть реализованы на базе исследуемых объектов и условно могут быть отнесены к трём видовым группам – административные (офисные), производственно-складские здания и сооружения. Следует отметить, что, согласно анализу рынка недвижимости Республики Саха (Якутия) в целом, строгого разграничения между офисной (административной) и торговой недвижимостью нет. Функции торговой и офисной недвижимости являются взаимозаменяемыми для объектов, а, следовательно, и обладают одинаковой полезностью, стоимостью и доходностью. Следовательно, в анализе НЭИ функции торговой и офисной недвижимости объединены. То же относится и к сегментам производственной и складской недвижимости.

Физически возможные варианты использования

Принимая во внимание местоположение, размеры и конструктивное решение оцениваемых объектов, а также их техническое состояние, эксперты пришли к мнению, что объекты можно использовать следующим образом:

- как офисно-торговые и свободного назначения (здание гостиницы);
- как производственно-складские (остальные здания и сооружения).

Варианты использования объектов для других целей, на наш взгляд, не имеют смысла.

Законодательно разрешенное использование

Использование объектов в коммерческих целях, а именно в качестве офисно-торговых и производственно-складских, признано законодательно разрешенным, т.к. в настоящее время текущее использование не нарушает никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных и нормативно-правовых ограничений.

Варианты использования, приносящие прибыль

Текущее использование Объекта оценки должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

В рамках настоящего Отчета данный критерий можно рассматривать в более узком разрезе - является ли текущее использование прибыльным, что, в свою очередь, и будет создавать стоимость Объекта оценки.

Использование объектов в качестве офисно-торговых и производственно-складских является прибыльным, так как возможна сдача в аренду, продажа, непосредственное использование для осуществления коммерческой деятельности (оказание услуг, реализация товаров и пр.).

Вариант использования, приносящий максимальную прибыль

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне риска, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание текущее состояние рынка аренды нежилых помещений в Нерюнгринском районе Республики Саха (Якутия), мы считаем, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов среди всех экономически целесообразных вариантов является использование в качестве помещений торгово-офисного или производственно-складского назначения, поскольку подобное использование исследуемых объектов является максимально доходным, что и создает максимальную стоимость объектов.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование по прямому назначению.

9.2 Анализ наиболее эффективного использования транспортных средств, самоходной техники и оборудования

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

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

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

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

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

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

Физическая возможность использования объектов оценки ограничена их функциональным назначением. Выгоды от возможного использования не по назначению (например, утилизационная стоимость) являются заведомо меньшими, чем от его эксплуатации, что, учитывая понесенные владельцем оборудования затраты по его приобретению, не будет являться экономически приемлемым.

Вывод: Принимая во внимание указанные критерии и, согласовав их с нынешним состоянием экономики, оценщики пришли к выводу: наиболее эффективное использование транспортных средств, самоходной техники и оборудования, находящегося в рабочем состоянии, заключается в использовании его по функциональному назначению.

10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости федеральными стандартами оценки предусмотрено использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

10.1 Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. В соответствии с федеральными стандартами оценки, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущества на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Таблица 10.1 - Методы оценки стоимости земельного участка

№ п.п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Внесение корректировок
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренте и вероятность сохранения этой разницы	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа)
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Многовариантность метода

Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений

Стоимость нового строительства улучшений в текущих ценах (восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затраты на воспроизводство – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Затраты на замещение - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

В расчётах Оценщики определяли стоимость замещения.

При определении полной восстановительной стоимости объектов недвижимости были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2015 года. Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВС_{1969} * I_{1969-1984} * I_{1984-1991} * I_{1991-2010} * I_{2010-2015} * V$$

где: **ПВС** – полная восстановительная стоимость здания на 2015 г.

УПВС₁₉₆₉ – стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

I₁₉₆₉₋₁₉₈₄ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

I₁₉₈₄₋₁₉₉₁ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 1991 года;

I₁₉₉₁₋₂₀₁₀ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в цены 2010 года;

I₂₀₁₀₋₂₀₁₅ – индекс пересчета стоимости строительства из цен 2010 года в цены 2015 года;

V – строительный объем здания, куб.м.

Информационной основой стоимостных показателей послужили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений в ценах 1969 года.

Пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов» от 11 мая 1983 г., № 94. Для подобных объектов коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,17 (промышленность строительных материалов), для Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) дополнительный поправочный коэффициент 0,97.

Согласно письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д «Об индексах изменения стоимости строительного-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве». Для подобных объектов коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,55 (промышленность строительных материалов), для Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) дополнительный поправочный коэффициент 1,00.

Согласно приложению к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. №1289/СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 г.» индекс пересчета базисных цен 1991 г. в цены 2010 г. без учета НДС Нерюнгринскому району Республики Саха (Якутия) составляет 49,35.

Индекс I кв. 2010 года к ФЕР – 9,32 (Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. №1289/СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ (без НДС) на I квартал 2010 г.»).

Индекс на IV кв. 2015 года к ФЕР – 10,59 (Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 14.12.2015 г. № 40538-ЕС/05 «Индексы изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на IV квартал 2015 года [без НДС]»).

Таким образом, Индекс перехода к ценам 2015 г. (Республика Саха (Якутия)) составит:

$$I_{2015} = 1,17 * 0,97 * 1,55 * 1,00 * 49,35 * (11,16 / 9,32) = 103,95$$

Прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним. Прибыль от реализации инвестиционных проектов де-

лится между заказчиком и подрядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства.

Девелопмент как вид деятельности развит только в крупных промышленных центрах страны, в частности в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и др. К тому же, анализ инвестиционно-строительной сферы города показал, что новое строительство в сегменте производственной недвижимости осуществляется в крайне малых объемах, что не позволяет даже гипотетически определить величину предпринимательской прибыли на строительном рынке города путём анализа рынка недвижимости. Поэтому величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» [12] (таблица 10.2).

Таблица 10.2 – Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20	19	21
Низкокласные производственно-складские объекты	17	16	18
Бизнес-центры класса А, В	24	23	25
ТЦ, ТК, ТРК	25	23	26
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21	20	22
Объекты сельскохозяйственного назначения	15	14	15
Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26	25	28
Базы отдыха	19	18	20

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. Износу подвержены только улучшения (здания и сооружения), по отношению к земле он не определяется.

При использовании затратного подхода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в период эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ объектов недвижимости может быть также определён на основании визуального обследования по критериям оценки технического состояния зданий в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3).

Таблица 10.3 – Физический износ объектов недвижимости

Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, в % от восстановительной стоимости
0-20	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	37-90
61-80	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	91-120
81-100	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Функциональное (моральный) устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Внешнее устаревание - вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Размер внешнего износа зависит от изменений, произошедших после окончания строительства и сдачи в эксплуатацию объекта вне его при условии, что при принятии решения о строительстве и составлении проектно-сметной документации не допущены ошибки, которые изначально несут противоречия между объектом и его окружением. В противном случае внешнее устаревание может быть присуще объекту еще не построенному. Этот вид износа обычно равен потере потенциального дохода от объекта.

Так как затратный подход базируется на определении стоимости затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки, не представляется возможным рассчитать в рамках настоящего подхода стоимость земельных участков.

Расчёт стоимости объектов капитального строительства затратным подходом представлен далее в расчетной части отчета.

10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

В основе этого подхода к оценке лежит принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем приобретение на открытом рынке другого объекта аналогичной полезности.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, это объекты некоммерческой недвижимости – многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые и дачные участки, гаражи. В современных российских условиях возможно получение достоверной информации о сделках по аналогичным объектам. Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

10.3 Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В этом подходе под доходом принимается арендная плата и другие источники дохода, связанные с владением недвижимостью.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения валовой выручки от владения недвижимостью.

Арендные ставки бывают: контрактными (определяемыми договором об аренде) и рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе). Наиболее важным пунктом договора аренды является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. По этому признаку арендные договоры делят на три вида:

1. Договор с валовой арендной платой. В этом случае эксплуатационные расходы несет арендодатель.

2. Договор с абсолютно чистой арендой. Все эксплуатационные расходы несет арендатор.

3. Договор с чистой арендой. Эксплуатационные расходы распределяются между арендатором и арендодателем.

Доходный подход включает три метода: метод прямой капитализации, метод дисконти-

рованных денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Затратный подход

11.1.1 Расчет стоимости земельного участка

Так как здания и сооружения расположены на земельных участках, несопоставимых по площади с теми, которые выставляются на продажу на открытом рынке в составе производственных объектов, Оценщиками было принято решение рассчитывать стоимость земельных участков под каждым объектом по площадям застройки. Для определения удельного показателя стоимости таких земельных участков были выбраны земельные участки-аналоги как наиболее близкие к объектам оценки. Далее приведена процедура расчёта удельного показателя стоимости земельных участков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник: Техники количественного анализа Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

Анализ рынка земельных участков Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются редко. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является

принадлежность к одному сегменту рынка - земельные участки из категории земель населенных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение - промышленное.

Таблица 11.1 - Объекты-аналоги для земельных участков

Адрес	Дата	Назначение	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
Республика Саха, Алдан	08.10.2015	Промназначения	1600	Продаётся земельный участок огороженный. в собственности. документы готовы. есть еще два смежных участка 15 и 7 соток со деревянным зданием 160 м.кв (со встроенным гаражем) Все коммуникации (отопление, водопровод и электричество) на границе участка. реальному покупателю хороший торг на месте.	1000000	600	http://www.domofond.ru/uchastokzemlinaprodazhualdan122488732
Республика Саха (Якутия), Мирный	21.11.2015	Промназначение	6000	УЧАСТОК ПОД ПРОМЗАСТРОЙКУ,НАХОДИТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ТЗБ ,О,6ГЕКТАРА ИЗ НИХ 0.2 ГЕКТАРА ОТСЫПАНО ПОД СКЛАД ПО ГРАНИЦЕ ЕСТЬ СВЕТ И ПРОХОДИТ ОТОПЛЕНИЕ ПТВС.	3700000	600	https://www.avito.ru/neryungri/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_280041667
Якутск, Покровский тракт	11.11.2015	Промназначение	3756	Продам два смежных участка площадью 3756 и 8759 кв.м., стоимость 6,3 и 13,1 млн. руб. Газ и свет на участках, звонить по будням до 5 ч. Отсыпка не требуется.	6300000	1700	https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot_promnaznacheniya_695479309
Якутск, Покровский тракт	11.11.2015	Промназначение	8759	Продам два смежных участка площадью 3756 и 8759 кв.м., стоимость 6,3 и 13,1 млн. руб. Газ и свет на участках, звонить по будням до 5 ч. Отсыпка не требуется.	13100000	1500	https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot_promnaznacheniya_695479309

Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен в п. 8.1 отчета «Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

1.1. Передаваемые права – сопоставимы: объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности.

1.2. Наличие обременений – обременений не имеется.

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

5. Местоположение – для объектов оценки и объектов-аналогов №1 и №2 нет различий – местоположение объектов-аналогов и объектов оценки сопоставимо. Доступность объектов (транспортная и пешеходная) сопоставима. Качество окружения (рекреация и экология) сопоставимо. Объекты имеют одинаковую инвестиционную привлекательность. Для объектов оценки и объектов-аналогов №3 и №4 есть различия: объекты оценки расположены в населённых пунктах Республики Саха (Якутия), в то время как объекты-аналоги (№3 и №4) находятся в Якутске – столице Республики Саха (Якутия). Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 75), отношение цен низкокласных производственно-складских объектов, расположенных в прочих населённых пунктах региона, к стоимости объектов, расположенных в областном центре (столице республики), составляет 0,5. Таким образом, принимаем размер корректировки стоимости объектов-аналогов на местоположение в размере -50%.

6. Экономические характеристики - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

7. Сервис и дополнительные элементы

7.1. Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улучшений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2. Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

8. Физические характеристики

Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв.м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв.м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв.м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв.м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.2)¹⁸.

Таблица 11.2 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

¹⁸ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

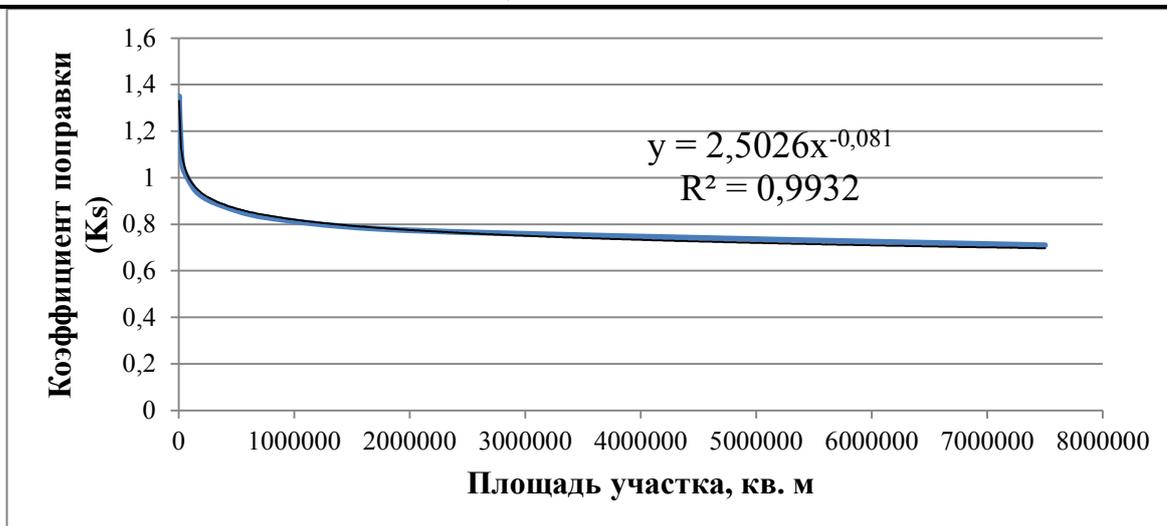


Рисунок 11.1 - График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции $R^2 = 0,9932$ эту зависимость описывает следующее уравнение $K_S = 2,5026x^{-0,081}$: , где:

K_S – коэффициент корректировки;
 S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей

формулы: $K_{II} = \left(\frac{K_{S_{OO}}}{K_{S_{OA}}} - 1 \right) \times 100\%$, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{OO}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{OA}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт стоимости земельных участков под объектами капитального строительства (по площади застройки) приведён в следующих таблицах.

Таблица 11.3 – Корректировка на площадь земельного участка - АБК на АБЗ (п. Беркамит)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	222	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (K_S)	1,6156	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		17	31	26	35

Таблица 11.4 – Расчёт стоимости земельного участка - АБК на АБЗ (п. Беркамит)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркамит, в районе карьера «Гранитный» на 370 км автомагистрали «Лена» асфальтобетонный завод (АБЗ-	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт

	370)				
Площадь, кв.м	222	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50

8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	222	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		17	31	26	35
Скорректированная цена, руб.		665,44	735,13	961,61	918,68
Количество внесенных поправок по модулю п , %		26	40	85	94
Удельный вес каждого значения, %		45	29	14	12
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	760				
Итого стоимость земельного участка, руб.	169 000				

Таблица 11.5 – Корректировка на площадь земельного участка - Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	231	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,6106	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		17	30	25	34

Таблица 11.6 – Расчёт стоимости земельного участка - Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	231	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60

3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	230,6	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		17	30	25	34
Скорректированная цена, руб.		665,44	729,52	953,97	911,87
Количество внесенных поправок по модулю п , %		26	39	84	93
Удельный вес каждого значения, %		44	30	14	12
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	750				
Итого стоимость земельного	173 000				

участка, руб.					
---------------	--	--	--	--	--

Таблица 11.7 – Корректировка на площадь земельного участка - Гараж (п. Хатыми)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	765	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4616	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		6	18	14	22

Таблица 11.8 – Расчёт стоимости земельного участка - Гараж (п. Хатыми)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатыми, в 30м на север от примыкания автодороги с. Б. Хатыми и автомагистрали «Лена»	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	765	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00

5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	764,9	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		6	18	14	22
Скорректированная цена, руб.		602,88	662,18	870,02	830,21
Количество внесенных поправок по модулю п , %		15	27	73	81
Удельный вес каждого значения, %		51	29	11	10
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	680				
Итого стоимость земельного участка, руб.	520 000				

Таблица 11.9 – Корректировка на площадь земельного участка - Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	1 250	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4046	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		2	14	9	17

Таблица 11.10 – Расчёт стоимости земельного участка - Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
---------------------------	----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 730 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	1 250	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50

7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	1249,8	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		2	14	9	17
Скорректированная цена, руб.		580,13	639,73	831,87	796,19
Количество внесенных поправок по модулю п , %		11	23	68	76
Удельный вес каждого значения, %		56	27	9	8
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	640				
Итого стоимость земельного участка, руб.	800 000				

Таблица 11.11 – Корректировка на площадь земельного участка - Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	1 117	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4174	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		3	15	10	18

Таблица 11.12 – Расчёт стоимости земельного участка - Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Нагорный, промышленная база в районе ул. Транспортная	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	1 117	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60

2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	1116,8	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		3	15	10	18
Скорректированная цена, руб.		585,81	645,34	839,50	802,99
Количество внесенных поправок по модулю n , %		12	24	69	77

Удельный вес каждого значения, %		55	27	10	9
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	650				
Итого стоимость земельного участка, руб.	726 000				

Таблица 11.13 – Корректировка на площадь земельного участка - Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	320	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5683	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		14	27	22	31

Таблица 11.14 – Расчёт стоимости земельного участка - Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, ул. Лесная, д. 16	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	320	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	3 700 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	985,09	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	985,09	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	985,09	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	985,09	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	896,43	1361,00

4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	896,43	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	448,22	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	448,22	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	448,22	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	320,3	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		14	27	22	31
Скорректированная цена, руб.		648,38	712,68	546,82	891,46
Количество внесенных поправок по модулю п , %		23	36	81	90
Удельный вес каждого значения, %		46	29	13	12
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	680				
Итого стоимость земельного участка, руб.	218 000				

Таблица 11.15 – Корректировка на площадь земельного участка - Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	839	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4506	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		5	17	13	21

Таблица 11.16 – Расчёт стоимости земельного участка под Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	839	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение,		0	0	0	0

%					
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	839,4	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		5	17	13	21
Скорректированная цена, руб.		597,19	656,57	862,39	823,41
Количество внесенных поправок по модулю п , %		14	26	72	80
Удельный вес каждого значения, %		52	28	10	9
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	650				
Итого стоимость земельного участка, руб.	546 000				

Таблица 11.17 – Корректировка на площадь земельного участка - Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	398	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5409	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		12	25	20	28

Таблица 11.18 – Расчёт стоимости земельного участка - Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 700 м на северо-запад от автомобильного моста через р. Чульман	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	398	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000

Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	398,2	1600	6000	3756	8759

Корректировка, в %		12	25	20	28
Скорректированная цена, руб.		637,00	701,46	915,81	871,04
Количество внесенных поправок по модулю п , %		21	34	79	87
Удельный вес каждого значения, %		47	29	13	11
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	720				
Итого стоимость земельного участка, руб.	287 000				

Таблица 11.19 – Корректировка на площадь земельного участка - Трансформаторная подстанция

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	22	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,9519	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		42	58	52	63

Таблица 11.20 – Расчёт стоимости земельного участка - Трансформаторная подстанция

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркабит, район карьера «Гранитный», 370 км автомагистрали «Лена»	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	22	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0

%					
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	21,5	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		42	58	52	63
Скорректированная цена, руб.		807,63	886,64	1160,03	1109,22
Количество внесенных поправок по модулю п , %		51	67	111	122
Удельный вес каждого значения, %		38	29	17	16
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	940				
Итого стоимость земельного участка, руб.	20 000				

Таблица 11.21 – Корректировка на площадь земельного участка - Трансформаторная подстанция

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	51	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,8195	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		32	47	42	52

Таблица 11.22 – Расчёт стоимости земельного участка - Трансформаторная подстанция

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатымы, 475 км автомагистрали «Лена», в 850 м на Юго-Восток	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	51	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	51,2	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		32	47	42	52
Скорректированная цена, руб.		750,75	824,92	1083,71	1034,36
Количество внесенных поправок по модулю п , %		41	56	101	111
Удельный вес каждого значения, %		40	29	16	15
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	870				
Итого стоимость земельного участка, руб.	45 000				

Таблица 11.23 – Корректировка на площадь земельного участка - Трансформаторная подстанция и ЛЭП

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	50	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,8230	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		32	47	42	52

Таблица 11.24 – Расчёт стоимости земельного участка - Трансформаторная подстанция и ЛЭП

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
--------------------	---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	50	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50

7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	50	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		32	47	42	52
Скорректированная цена, руб.		750,75	824,92	1083,71	1034,36
Количество внесенных поправок по модулю п , %		41	56	101	111
Удельный вес каждого значения, %		40	29	16	15
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	870				
Итого стоимость земельного участка, руб.	44 000				

**Таблица 11.25 – Корректировка на площадь земельного участка - Битумная при-
трассовая яма на Промбазе**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	505	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5115	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		10	22	18	26

**Таблица 11.26 – Расчёт стоимости земельного участка - Битумная при-
трассовая яма на Промбазе**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	505	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	505,2	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		10	22	18	26
Скорректированная цена, руб.		625,63	684,62	900,55	857,43

Количество внесенных поправок по модулю п , %		19	31	77	85
Удельный вес каждого значения, %		48	29	12	11
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	700				
Итого стоимость земельного участка, руб.	354 000				

Таблица 11.27 – Корректировка на площадь земельного участка - Битумохранилище на Промбазе

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	226	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,6131	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		17	30	26	34

Таблица 11.28 – Расчёт стоимости земельного участка - Битумохранилище на Промбазе

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	226	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60

4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	226,3	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		17	30	26	34
Скорректированная цена, руб.		665,44	729,52	961,61	911,87
Количество внесенных поправок по модулю п , %		26	39	85	93
Удельный вес каждого значения, %		44	30	14	12
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	760				
Итого стоимость земельного участка, руб.	172 000				

Таблица 11.29 – Корректировка на площадь земельного участка - Промбаза/Ж.д. тупик

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	1 132	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4159	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		3	14	10	18

Таблица 11.30 – Расчёт стоимости земельного участка - Промбаза/Ж.д. тупик

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркабит, 363 км автомагистрали «Лена», 690 м на Северо-Восток от железнодорожной эстакады через автомагистраль «Лена»	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	1 132	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00

5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	1131,5	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		3	14	10	18
Скорректированная цена, руб.		585,81	639,73	839,50	802,99
Количество внесенных поправок по модулю п , %		12	23	69	77
Удельный вес каждого значения, %		54	28	9	8
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	640				
Итого стоимость земельного участка, руб.	724 000				

11.1.2 Расчет стоимости улучшений

Определение полной восстановительной стоимости.

Представлено в таблице 11.31.

Определение накопленного износа

• Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ зданий определен на основании:

- данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании технического паспорта БТИ;
- Ведомственных строительных норм 53-86(р) [12].

Величина физического износа определена в разделе 6.2. «Описание объектов оценки»

- Функциональный износ

Обычный диапазон экспертных оценок такого износа составляет около (5 - 10)%. Чем более старым является здание (сооружение), тем более вероятным является наличие функционального износа, потому с учётом информации об объектах оценки принято значение функционального износа в размере 10%.¹⁹

- Внешний износ

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения.

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива»²⁰ посредством учета внешних факторов через разницу в уровне доходов населения в отрасли рассматриваемого региона (Республика Саха (Якутия)) по сравнению с общими показателями по стране и региону.

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Респ.Саха.}}{ЗП_{страна}} \right) \cdot \left(\frac{ЗП_{отрасль_страна}}{ЗП_{страна}} \right)$$

ЗП_{Страна} – средняя заработная плата по России, руб.;

ЗП_{Респ.Саха} – средняя заработная плата в Республике Саха (Якутия), руб.;

ЗП_{Страна отр} – средняя заработная плата в отрасли (производство прочих неметаллических минеральных продуктов) по стране, руб.

(Данные о средних величинах получены по данным сайта Росстата www.gks.ru и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Саха (Якутия) за период январь-октябрь 2015 г.)²¹.

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{34775,8}{35059,3} \right) \cdot \left(\frac{27873}{35059,3} \right) = 0,21 \text{ (21\%).}$$

Таким образом, общий внешний износ составляет 21,0 %.

¹⁹ Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-266.phtml>.

²⁰ «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Карцев П.В.

²¹ Источники информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688, http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmanskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Таблица 11.31 - Расчёт стоимости объектов капитального строительства

№п.п.	Объект	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во	№ сб.	№ табл.	Стоимость измерителя в ценах 1969 г. руб.	Поправки к стоимости, коэффициенты	Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г. руб.	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам 2015 г., Республика Саха (Якутия).	Стоимость улучшений на дату оценки без НДС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Стоимость с учетом совокупного износа, руб.	Прибыль предпринимателя ²² , %	Стоимость с учётом прибыли предпринимателя БЕЗ НДС, руб.	Стоимость улучшений БЕЗ НДС округлённо, руб.
1	АБК на АБЗ (п. Беркакит)	1985	куб.м.	625	4 II	49а	57,8	1,06	61,27	38293,75	103,95	3980635,31	60	10	21,0	1 132 093	17	1 324 548	1 325 000
2	Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	1955	куб.м.	830	19/III/2	67б	34,6	0,77	26,64	22111,20	103,95	2298459,24	61	10	21,0	637 340	17	745 688	746 000
3	Гараж (п. Хатымы)	1990	куб.м.	4467	19/III/2	67б	21,4	0,98	20,97	93672,99	103,95	9737307,31	40	10	21,0	4 153 935	17	4 860 104	4 860 000
4	Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)	1974	куб.м.	6000	19/III/2	67г	21,4	0,83	17,76	106560,00	103,95	11076912,00	81	10	21,0	1 496 380	17	1 750 765	1 751 000
				1899	19/III/2	67г	21,4	0,82	17,55	33327,45	103,95	3464388,43	81	10	21,0	468 004	17	547 565	548 000
																		Итого №4	2 299 000
5	Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)	1974	куб.м.	6000	19/III/2	67г	21,4	0,98	20,97	125820,00	103,95	13078989,00	50	10	21,0	4 649 581	17	5 440 009	5 440 000
				484			21,4	0,96	20,54	9941,36	103,95	1033404,37	50	10	21,0	367 375	17	429 829	430 000
																		Итого №5	5 870 000
6	Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)	1980	куб.м.	5360	26/II/II	41а	66	1,14	75,24	403286,40	103,95	41921621,28	40	10	21,0	17 883 764	21	21 639 354	21 639 000

²² Прибыль предпринимателя для объектов 9-14 принята равной 0, так как это объекты исключительно вспомогательного назначения для обеспечения электроэнергией и не могут использоваться самостоятельно, отдельно от комплекса производственных зданий и сооружений, а следовательно, не могут приносить прибыли.

7	Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)	1980	куб.м.	4273	18/1	3в	24,6	1,13	27,8	118789,40	103,95	12348158,13	50	10	21,0	4 389 770	17	5 136 031	5 136 000
8	Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)	1980	куб.м.	1962	9/II	45а	15,8	1,04	16,43	32235,66	103,95	3350896,86	80	10	21,0	476 498	17	557 502	558 000
9	Трансформаторная подстанция	1978	куб.м.	74	21/1/5	85/2 2/II	35,3	1,03	36,36	2690,64	103,95	279692,03	40	10	21,0	119 317	-	119 317	119 000
10	Трансформаторная подстанция	1975	куб.м.	157	21/1/5	85/2 2	35,3	1,15	40,6	6374,20	103,95	662598,09	60	10	21,0	188 443	-	188 443	188 000
11	Трансформаторная подстанция и ЛЭП	1978	куб.м.	133	21/1/5	85/2 3	35,3	1,09	38,48	5117,84	103,95	531999,47	80	10	21,0	75 650	-	75 650	76 000
12	Битумная притрас-совая яма на Промбазе	1973	куб.м.	1340	3/2/1	32в	30,8	0,91	28,03	37560,20	103,95	3904382,79	80	10	21,0	555 203	-	555 203	555 000
13	Битумохранилище на Промбазе	1978	куб.м.	1408	3/2/1	32в	30,8	0,91	28,03	39466,24	103,95	4102515,65	80	10	21,0	583 378	-	583 378	583 000
14	Промбаза/Ж.д. тупик	1988																	
	земляное полотно	1988	км	0,2263	19,1	1а	5800	1	5800	1312,54	103,95	136438,53	81	10	21,0	18 431	-	18 431	18 000
	балластный слой	1988	км	0,2263	19_1	3п	44800	1	44800	10138,24	103,95	1053870,05	81	10	21,0	142 367	-	142 367	142 000
	рельсовый путь	1988	км	0,2263	19_1	7Г	63000	1	63000	14256,90	103,95	1482004,76	81	10	21,0	200 204	-	200 204	200 000
																		Итого №14	360 000

Таблица 11.32 – Результаты оценки объектов по затратному подходу

Объект	Итого стоимость объекта по затратному подходу без НДС округленно, руб., руб.	В т.ч. стоимость земельного участка, руб.	Стоимость объекта капитально-го строительства без НДС округленно, руб.
АБК на АБЗ (п. Беркакит)	1 494 000,00	169 000,00	1 325 000,00
Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	919 000,00	173 000,00	746 000,00
Гараж (п. Хатыми)	5 380 000,00	520 000,00	4 860 000,00
Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)	3 099 000,00	800 000,00	2 299 000,00
Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)	6 596 000,00	726 000,00	5 870 000,00
Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)	21 857 000,00	218 000,00	21 639 000,00
Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)	5 682 000,00	546 000,00	5 136 000,00
Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)	845 000,00	287 000,00	558 000,00
Трансформаторная подстанция	139 000,00	20 000,00	119 000,00
Трансформаторная подстанция	233 000,00	45 000,00	188 000,00
Трансформаторная подстанция и ЛЭП	120 000,00	44 000,00	76 000,00
Битумная притрассовая яма на Промбазе	909 000,00	354 000,00	555 000,00
Битумохранилище на Промбазе	755 000,00	172 000,00	583 000,00
Промбаза/Ж.д. тупик	1 084 000,00	724 000,00	360 000,00

11.2 Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода эксперт использовал метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объектов, соответствующее принципу НЭИ.

Экспертам удалось обнаружить несколько объектов, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту. Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен ниже. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности; последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Сведения об объектах-аналогах для применения сравнительного подхода к оценке объектов оценки приведены в следующих таблице.

Таблица 11.33 - Объекты-аналоги для объектов оценки

Адрес	Дата	Тип	Назначение	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов 8/2	10.11.2015	Отдельно стоящее здание	Производственное	1021	Продам производственное помещение 1021 м ² здание 2этажное, производственное помещение, Торг	10500000	10300	https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1021_m_572195395
Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов, д.4	10.11.2015	Отдельно стоящее здание	Свободного назначения	706	Продам помещение свободного назначения 706 м ² Продам СТО по адресу Геологов 4.земля и строение в собственности	16000000	22700	https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_706_m_433550595
Республика Саха, г. Нерюнгри, Окружная улица	28.11.2015	Отдельно стоящее здание	Производственное	1770,3	Продам производственное помещение 1770.3 м ² Административное здание (два этажа), гаражи боксы, столярная мастерская с оборудованием, электроцех, земельный участок в собственности 4134 кв.м..торг при осмотре!	22000000	12400	https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1770.3_m_574480443

В результате анализа рынка недвижимости Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) было установлено, что на рынке на дату оценки существуют факты продажи объектов торгово-офисной и производственно-складской недвижимости, а также земельных участков в количестве, достаточном для применения сравнительного подхода к оценке объектов оценки с необходимым уровнем точности. Для объектов оценки: Гараж шлакоблочный (п. Нагорный), Гостиница 2-х этажная (п. Чульман), Трансформаторная подстанция, Трансформаторная подстанция, Трансформаторная подстанция и ЛЭП, Битумная притрассовая яма на Промбазе, Битумохранилище на Промбазе, Промбаза/Ж.д. тупик - объектов-аналогов найдено не было, следовательно, сравнительный подход к оценке данных объектов неприменим.

Для оценки стоимости объектов «Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)» и «Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)» сравнительный подход не использовался, т.к. здание находится в аварийном состоянии и не обеспечивает возможности его использования по назначению. Проведение капитального ремонта является нецелесообразным и экономически неэффективным, так как примерная стоимость капитального ремонта составляет более 120 % от восстановительной стоимости объекта (в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3 настоящего Отчёта)). Таким образом, скорректировать стоимость объектов-аналогов на техническое состояние здания не представляется возможным.

Расчет стоимости по сравнительному подходу - АБК на АБЗ (п. Беркакит)

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.34. Список литературы ([15] стр. 62, табл.6.1.2 п.1.2).

Таблица 11.34 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Скидки на цены предложений низкокласных Производственно-складских объектов	11%	6%	17%

К расчету принимаем 17% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации и низкого спроса.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся непосредственно в г. Нерюнгри, являющемся районным центром Нерюнгринского района, в то время как объекты оценки расположены в посёлках Нерюнгринского района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земель-

ных участков» (стр. 76), отношение цен объектов недвижимости в прочих населённых пунктах к ценам объектов в райцентрах составляет 0,55-0,79 или в среднем 0,67, т.е. стоимость объектов в прочих населённых пунктах ниже цен объектов в райцентрах в среднем на 33 %.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.35 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги смешанной конструкции.

11. Этаж расположения – нет различий: объекты-аналоги и объект оценки предлагаются к продаже как целое здание.

12. Техническое состояние – есть различия: состояние объекта-аналога №2 оценивается как «хорошее», в то время как объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (табл. 8.1.3, стр. 112): отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в новом состоянии составляет 0,73, т.е. стоимость объекта в удовлетворительном состоянии на 37% ниже стоимости объекта в хорошем состоянии.

Таблица 11.36 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - АБК на АБЗ (п. Беркакит)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркакит, в районе карьера «Гранитный» на 370 км автомагистрали «Лена» асфальтобетонный завод (АБЗ-370)	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов 8/2	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов, д.4	Республика Саха, г. Нерюнгри, Окружная улица
Общая площадь, кв.м	186,6	1021	706	1770,3
Цена предложения, руб.		10 500 000	16000000	22000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10284	22663	12427
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
5. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
6. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
7. Функциональное назначение	производственное	Производственное	Свободного назначения	Производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
8. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
9. Общая площадь, кв.м.	186,6	1021	706	1770,3
Корректировка, в %		25	13	25
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	14 241,20	8 638,51
10. Материал стен	кирпич	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	14 241,20	8 638,51
11. Этаж расположения	здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	14 241,20	8 638,51
12. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	-35	0
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	9 256,78	8 638,51
Количество внесенных		75,0	98,0	75,0

поправок по модулю n , %				
Удельный вес каждого значения		36	28	36
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	8000,00			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	1 493 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.37 (см. список литературы [15] стр. 62, табл.6.1.2 п.1.2).

Таблица 11.37 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Скидки на цены предложений низкокласных Производственно-складских объектов	11%	6%	17%

К расчету принимаем 17% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации и низкого спроса.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся непосредственно в г. Нерюнгри, являющемся районным центром Нерюнгринского района, в то время как объекты оценки расположены в посёлках Нерюнгринского района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 76), отношение цен объектов недвижимости в прочих населённых пунктах к ценам объектов в райцентрах составляет 0,55-0,79 или в среднем 0,67, т.е. стоимость объектов в прочих населённых пунктах ниже цен объектов в райцентрах в среднем на 33 %.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.38 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги смешанной конструкции.

11. Этаж расположения – нет различий: объекты-аналоги и объект оценки предлагаются к продаже как целое здание.

12. Техническое состояние – есть различия: состояние объекта-аналога №2 оценивается как «хорошее», в то время как объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (табл. 8.1.3, стр. 112): отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в новом состоянии составляет 0,73, т.е. стоимость объекта в удовлетворительном состоянии на 37% ниже стоимости объекта в хорошем состоянии.

Таблица 11.39 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов 8/2	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов, д.4	Республика Саха, г. Нерюнгри, Окружная улица
Общая площадь, кв.м	211,9	1021	706	1770,3
Цена предложения, руб.		10 500 000	16000000	22000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10284	22663	12427
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27

4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
5. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
6. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
7. Функциональное назначение	производственное	0	0	0
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
8. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
9. Общая площадь, кв.м.	211,9	1021	706	1770,3
Корректировка, в %		25	13	25
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	14 241,20	8 638,51
10. Материал стен	дерево	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	14 241,20	8 638,51
11. Этаж расположения	здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		7 148,69	14 241,20	8 638,51
12. Техническое состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, в %		-45	-65	-45
Скорректированная цена, руб.		3 931,78	4 984,42	4 751,18
Количество внесенных поправок по модулю n , %		120,0	128,0	120,0
Удельный вес каждого значения		34	32	34
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	5000,00			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	1 060 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж (п. Хатыми)

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.40. (см. список литературы [15] стр. 62, табл.6.1.2 п.1.2).

Таблица 11.40 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Скидки на цены предложений низкокласных Производственно-складских объектов	11%	6%	17%

К расчету принимаем 17% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации и низкого спроса.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся непосредственно в г. Нерюнгри, являющемся районным центром Нерюнгринского района, в то время как объекты оценки расположены в посёлках Нерюнгринского района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 76), отношение цен объектов недвижимости в прочих населённых пунктах к ценам объектов в райцентрах составляет 0,55-0,79 или в среднем 0,67, т.е. стоимость объектов в прочих населённых пунктах ниже цен объектов в райцентрах в среднем на 33 %.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.41 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги смешанной конструкции.

11. Этаж расположения – нет различий: объекты-аналоги и объект оценки предлагаются к продаже как целое здание.

12. Техническое состояние – есть различия: состояние объекта-аналога №2 оценивается как «хорошее», в то время как объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (табл. 8.1.3, стр. 112): отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в новом состоянии составляет 0,73, т.е. стоимость объекта в удовлетворительном состоянии на 37% ниже стоимости объекта в хорошем состоянии.

Таблица 11.42 - Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж (п. Хатыми)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, с. Большой Хатыми, в 30м на север от примыкания автодороги с. Б. Хатыми и автомагистрали «Лена»	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов 8/2	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов, д.4	Республика Саха, г. Нерюнгри, Окружная улица
Общая площадь, кв.м	660,2	1021	706	1770,3
Цена предложения, руб.		10 500 000	16000000	22000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10284	22663	12427
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
5. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
6. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
7. Функциональное назначение	Гараж	Производственное	Свободного назначения	Производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81

8. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
9. Общая площадь, кв.м.	660,2	1021	706	1770,3
Корректировка, в %		10	0	10
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
10. Материал стен	шлакоблоки	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
11. Этаж расположения	здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
12. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	-35	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	8 191,84	7 601,89
Количество внесенных поправок по модулю n , %		60,0	85,0	60,0
Удельный вес каждого значения		37	26	37
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	7000,00			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	4 621 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.43. (см. список литературы [15] стр. 62, табл.6.1.2 п.1.2).

Таблица 11.43 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Скидки на цены предложений низкокласных Производственно-складских объектов	11%	6%	17%

К расчету принимаем 17% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации и низкого спроса.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся непосредственно в г. Нерюнгри, являющемся районным центром Нерюнгринского района, в то время как объекты оценки расположены в посёлках Нерюнгринского района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 76), отношение цен объектов недвижимости в прочих населённых пунктах к ценам объектов в райцентрах составляет 0,55-0,79 или в среднем 0,67, т.е. стоимость объектов в прочих населённых пунктах ниже цен объектов в райцентрах в среднем на 33 %.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.44 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги смешанной конструкции.

11. Этаж расположения – нет различий: объекты-аналоги и объект оценки предлагаются к продаже как целое здание.

12. Техническое состояние – есть различия: состояние объекта-аналога №2 оценивается как «хорошее», в то время как объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (табл. 8.1.3, стр. 112): отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в новом состоянии составляет 0,73, т.е. стоимость объекта в удовлетворительном состоянии на 37% ниже стоимости объекта в хорошем состоянии.

Таблица 11.45 - Расчет стоимости по сравнительному подходу – Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Нагорный, промышленная база в районе ул. Транспортная	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов 8/2	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов, д.4	Республика Саха, г. Нерюнгри, Окружная улица
Общая площадь, кв.м	969	1021	706	1770,3
Цена предложения, руб.		10 500 000	16000000	22000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10284	22663	12427

1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
5. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
6. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
7. Функциональное назначение	гараж	Производственное	Свободного назначения	Производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
8. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
9. Общая площадь, кв.м.	969	1021	706	1770,3
Корректировка, в %		10	0	10
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
10. Материал стен	шлакоблоки	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
11. Этаж расположения	здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
12. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	-35	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	8 191,84	7 601,89
Количество внесенных поправок по модулю n , %		60,0	85,0	60,0
Удельный вес каждого		37	26	37

значения				
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	7000,00			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	6 783 000,00			

Расчет стоимости по сравнительному подходу - Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права - нет различий - все объекты находятся на правах собственности;

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено

4. Уторговывание - имеются различия. Использованы данные предложений о продаже объектов аналогов. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Скидка на торг для объектов представлены в таблице 11.46 (см. список литературы [15] стр. 62, табл.6.1.2 п.1.2).

Таблица 11.46 - Скидка на торг %

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Скидки на цены предложений низкокласных Производственно-складских объектов	11%	6%	17%

К расчету принимаем 17% скидки на торг как наибольшее значение ввиду неблагоприятной макроэкономической ситуации и низкого спроса.

5. Время продажи – нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г.

6. Местоположение – есть различия: объекты-аналоги находятся непосредственно в г. Нерюнгри, являющемся районным центром Нерюнгринского района, в то время как объекты оценки расположены в посёлках Нерюнгринского района. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 76), отношение цен объектов недвижимости в прочих населённых пунктах к ценам объектов в райцентрах составляет 0,55-0,79 или в среднем 0,67, т.е. стоимость объектов в прочих населённых пунктах ниже цен объектов в райцентрах в среднем на 33 %.

7. Функциональное назначение - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объектов оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность объектов, не выявлено.

8. Сервис и дополнительные элементы

Наличие дополнительных улучшений не выявлено, поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

Инженерная инфраструктура - нет различий – инженерная обеспеченность объекта оценки и аналогов сопоставима по качеству.

9. Площадь объектов – корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (таблица коэффициентов представлена ниже).

Таблица 11.47 – Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь объекта-аналога, кв.м	Площадь объекта оценки, кв.м			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

10. Материал стен - сопоставимо: объекты-аналоги смешанной конструкции.

11. Этаж расположения – нет различий: объекты-аналоги и объект оценки предлагаются к продаже как целое здание.

12. Техническое состояние – есть различия: состояние объекта-аналога №2 оценивается как «хорошее», в то время как объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Корректировка принимается в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (табл. 8.1.3, стр. 112): отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в новом состоянии составляет 0,73, т.е. стоимость объекта в удовлетворительном состоянии на 37% ниже стоимости объекта в хорошем состоянии.

Таблица 11.48 - Расчет стоимости по сравнительному подходу – Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, микрорайон Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов 8/2	Республика Саха, г. Нерюнгри, ул. Геологов, д.4	Республика Саха, г. Нерюнгри, Окружная улица
Общая площадь, кв.м	742,6	1021	706	1770,3
Цена предложения, руб.		10 500 000	16000000	22000000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		10284	22663	12427
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 284,04	22 662,89	12 427,27
4. Снижение цены в процессе торгов		да	да	да
Корректировка, в %		-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
5. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		8 535,75	18 810,20	10 314,64
6. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Корректировка на местоположение, %		-33	-33	-33
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
7. Функциональное назначение	производственное	Производственное	Свободного назначения	Производственное
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
8. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		5 718,95	12 602,83	6 910,81
9. Общая площадь, кв.м.	742,6	1021	706	1770,3
Корректировка, в %		10	0	10
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
10. Материал стен	шлакоблоки	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
11. Этаж расположения	здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка, в %		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	12 602,83	7 601,89
12. Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Корректировка, в %		0	-35	0
Скорректированная цена, руб.		6 290,85	8 191,84	7 601,89
Количество внесенных поправок по модулю n , %		60,0	85,0	60,0
Удельный вес каждого значения		37	26	37
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	7000,00			
Стоимость по сравнительному подходу (с НДС), руб.	5 198 000,00			

Таблица 11.49 - Результаты оценки зданий и сооружений по сравнительному подходу

Объект	Итоговая стоимость объекта по сравнительному подходу с НДС округлённо, руб.	В т.ч. стоимость земельного участка, руб.	Стоимость улучшений с НДС округлённо, руб.	Стоимость улучшений без НДС округлённо, руб.	Итоговая стоимость объекта по сравнительному подходу без НДС округлённо, руб.
АБК на АБЗ (п. Беркакит)	1 493 000,00	169 000	1 324 000,00	1122000	1 291 000

Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	1 060 000,00	173 000	887 000,00	752000	925 000
Гараж (п. Хатыми)	4 621 000,00	520 000	4 101 000,00	3475000	3 995 000
Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)	6 783 000,00	726 000	6 057 000,00	5133000	5 859 000
Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)	5 198 000,00	546 000	4 652 000,00	3942000	4 488 000

Оценка земельных участков

Сравнительный подход

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

3. метод моделирования рыночного ценообразования
4. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник: Техники количественного анализа Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

Анализ рынка земельных участков Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются редко. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту рынка - **земельные участки из категории земель насе-**

ленных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение - промышленное.

Таблица 11.50 - Объекты-аналоги для земельных участков

Адрес	Дата	Назначение	Площадь	Описание	Стоимость общая, руб.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Ссылка
Республика Саха, Алдан	08.10.2015	Промназначения	1600	Продаётся земельный участок огороженный. в собственности. документы готовы. есть еще два смежных участка 15 и 7 соток со деревянным зданием 160 м.кв (со встроенным гаражем) Все коммуникации (отопление, водопровод и электричество) на границе участка. реальному покупателю хороший торг на месте.	1000000	600	http://www.domofond.ru/uchastokzemlinaprodazhualdan122488732
Республика Саха (Якутия), Мирный	21.12.2015	Промназначение	6000	УЧАСТОК ПОД ПРОМЗАСТРОЙКУ, НАХОДИТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ ТЗБ ,0,6ГЕКТАРА ИЗ НИХ 0.2 ГЕКТАРА ОТСЫПАНО ПОД СКЛАД ПО ГРАНИЦЕ ЕСТЬ СВЕТ И ПРОХОДИТ ОТОПЛЕНИЕ ПТВС.	3700000	600	https://www.avito.ru/neryungri/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_280041667
Якутск, Покровский тракт	11.12.2015	Промназначение	3756	Продам два смежных участка площадью 3756 и 8759 кв.м., стоимость 6,3 и 13,1 млн. руб. Газ и свет на участках, звонить по будням до 5 ч. Отсыпка не требуется.	6300000	1700	https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot_promnaznacheniya_695479309
Якутск, Покровский тракт	11.12.2015	Промназначение	8759	Продам два смежных участка площадью 3756 и 8759 кв.м., стоимость 6,3 и 13,1 млн. руб. Газ и свет на участках, звонить по будням до 5 ч. Отсыпка не требуется.	13100000	1500	https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_37.6_sot_promnaznacheniya_695479309

Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен в п. 8.1 отчета «Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

Передаваемые права – сопоставимы: объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности.

Наличие обременений – обременений не имеется.

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика недвижимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период октябрь-декабрь 2015 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

5. Местоположение – для объектов оценки и объектов-аналогов №1 и №2 нет различий – местоположение объектов-аналогов и объектов оценки сопоставимо. Доступность объектов (транспортная и пешеходная) сопоставима. Качество окружения (рекреация и экология) сопоставимо. Объекты имеют одинаковую инвестиционную привлекательность. Для объектов оценки и объектов-аналогов №3 и №4 есть различия: объекты оценки расположены в населённых пунктах Республики Саха (Якутия), в то время как объекты-аналоги (№3 и №4) находятся в Якутске – столице Республики Саха (Якутия). Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (стр. 75), отношение цен низкокласных производственно-складских объектов, расположенных в прочих населённых пунктах региона, к стоимости объектов, расположенных в областном центре (столице республики), составляет 0,5. Таким образом, принимаем размер корректировки стоимости объектов-аналогов на местоположение в размере -50%.

6. Экономические характеристики – нет различий – инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых эконо-

мических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

7. Сервис и дополнительные элементы

7.1 Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улучшений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2 Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

8. Физические характеристики

Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв.м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв.м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв.м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв.м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.2)²³.

Таблица 11.51 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

²³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

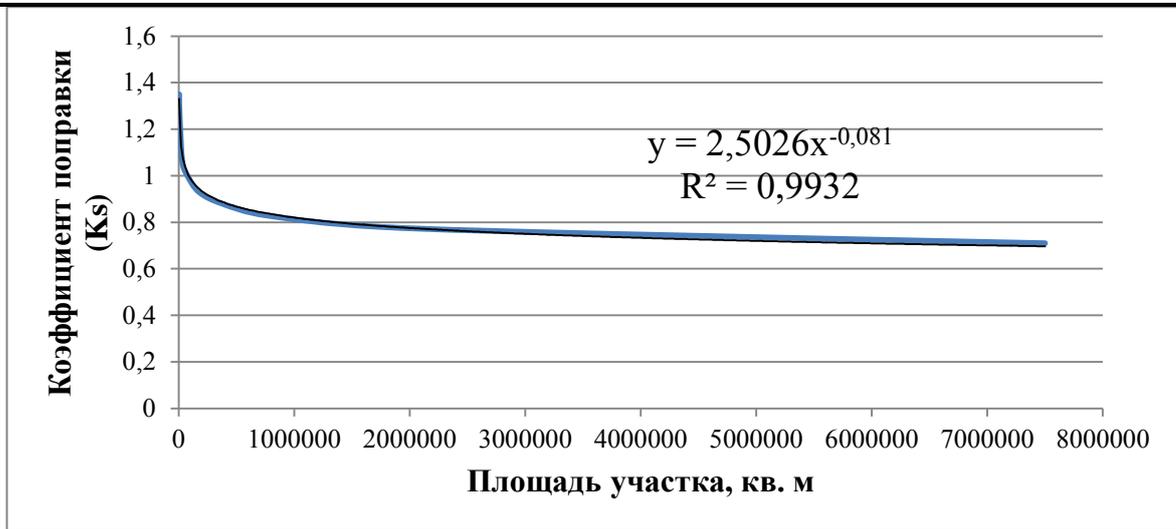


Рисунок 11.1 - График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции $R^2 = 0,9932$ эту зависимость описывает следующее уравнение $K_S = 2,5026x^{-0,081}$: , где:

- K_S – коэффициент корректировки;
- S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей

формулы: $K_{II} = \left(\frac{K_{S_{OO}}}{K_{S_{OA}}} - 1 \right) \times 100\%$, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{OO}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{OA}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчёт стоимости земельных участков под объектами капитального строительства (по площади застройки) приведён в следующих таблицах.

Таблица 11.52 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:213002:12

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	9 955	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (K_S)	1,1873	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-14	-4	-8	-1

Таблица 11.53 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:213002:12

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, посёлок Нагорный, район ул. Транспортная, промышленная база	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	9 955	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение,		0	0	0	0

%					
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	9955,2	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		-14	-4	-8	-1
Скорректированная цена, руб.		489,13	538,72	702,12	673,70
Количество внесенных поправок по модулю п , %		23	13	67	60
Удельный вес каждого значения, %		29	51	10	11
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	560				
Итого стоимость земельного участка, руб.	5 575 000				

Таблица 11.54 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:176

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	11 476	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,1737	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-15	-5	-9	-2

Таблица 11.55 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:176

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, пгт Чульман, мкр Заречный, 450 м на север от автомобильного моста через р. Чульман, пром-база-1	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	11 476	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000

Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	11476,4	1600	6000	3756	8759

Корректировка, в %		-15	-5	-9	-2
Скорректированная цена, руб.		483,44	533,11	694,49	666,89
Количество внесенных поправок по модулю n , %		24	14	68	61
Удельный вес каждого значения, %		29	50	10	11
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	550				
Итого стоимость земельного участка, руб.	6 312 000				

Таблица 11.56 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:177

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	1 199	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,4093	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		2	14	10	17

Таблица 11.57 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:177

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, пгт Чульман, мул. Лесная, д.16	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	1 199	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					

4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (средне-рыночный торг)	да (средне-рыночный торг)	да (средне-рыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	1198,7	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		2	14	10	17
Скорректированная цена, руб.		580,13	639,73	839,50	796,19
Количество внесенных поправок по модулю n , %		11	23	69	76
Удельный вес каждого значения, %		56	27	9	8
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	640				
Итого стоимость земельного участка, руб.	767 000				

Таблица 11.58 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206001:35

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	18 438	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,1295	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-18	-9	-12	-6

Таблица 11.59 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206001:35

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, 475 км автомагистрали "Лена", в 850 м на юго-восток, асфальтобетонный завод	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	18 438	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположе-		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

ние					
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	18437,8	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		-18	-9	-12	-6
Скорректированная цена, руб.		466,38	510,66	671,60	639,67
Количество внесенных поправок по модулю п , %		27	18	71	65
Удельный вес каждого значения, %		30	46	12	13
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	540				
Итого стоимость земельного участка, руб.	9 956 000				

Таблица 11.60 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:280003:180

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	18 537	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,1290	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-18	-9	-12	-6

Таблица 11.61 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:280003:180

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, пгт Чульман, мкр Заречный, 700 от автомобильного моста через р. Чульман, промбаза-3 (пилорама)	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	18 537	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	18536,8	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		-18	-9	-12	-6
Скорректированная цена, руб.		466,38	510,66	671,60	639,67
Количество внесенных поправок по модулю п , %		27	18	71	65
Удельный вес каждого значения, %		30	46	12	13
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	540				
Итого стоимость земельного участка, руб.	10 010 000				

Таблица 11.62 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206002:211

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	20 053	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,1218	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-19	-9	-13	-6

Таблица 11.63 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206002:211

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, район карьера "Нра-нитный" на 370 км автомагистрали "Лена", асфальтобетонный завод	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	20 053	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000

Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	20052,5	1600	6000	3756	8759

Корректировка, в %		-19	-9	-13	-6
Скорректированная цена, руб.		460,69	510,66	663,97	639,67
Количество внесенных поправок по модулю п , %		28	18	72	65
Удельный вес каждого значения, %		30	46	12	13
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	540				
Итого стоимость земельного участка, руб.	10 828 000				

Таблица 11.64 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:178

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	2 249	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,3393	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-3	8	4	12

Таблица 11.65 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:178

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, в 100 м на юго-запад от ул. Лесная, д.16	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	2 249	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					

4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (средне-рыночный торг)	да (средне-рыночный торг)	да (средне-рыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	2249	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		-3	8	4	12
Скорректированная цена, руб.		551,69	606,06	793,71	762,16
Количество внесенных поправок по модулю n , %		12	17	63	71
Удельный вес каждого значения, %		48	34	9	8
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	600				
Итого стоимость земельного участка, руб.	1 349 000				

Таблица 11.66 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:207001:8

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	1 506	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,3835	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		0	12	8	15

Таблица 11.67 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:207001:8

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, примерно в 30 м от примыкания автодороги с. Б. Хатыми к автомагистрали "Лена" по направлению на север, промышленная база	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	1 506	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0

Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	1506,1	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		0	12	8	15
Скорректированная цена, руб.		568,75	628,51	824,23	782,58
Количество внесенных поправок по модулю n , %		9	21	67	74
Удельный вес каждого значения, %		59	25	8	7
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	610				
Итого стоимость земельного участка, руб.	919 000				

Таблица 11.68 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:210005:350

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	28 212	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,0912	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-21	-12	-15	-9

Таблица 11.69 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:210005:350

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Беркамит, в 690 м на северо-восток от 363 км а/м "Лена", железнодорожная эстакада через а/м "Лена"	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	28 212	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо

Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	28212	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		-21	-12	-15	-9
Скорректированная цена, руб.		449,31	493,83	648,70	619,26
Количество внесенных поправок по модулю n , %		30	21	74	68
Удельный вес каждого значения, %		31	44	12	13
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	510				
Итого стоимость земельного участка, руб.	14 388 000				

Таблица 11.70 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:179

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	3 026	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,3075	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		-5	6	2	9

Таблица 11.71 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:208003:179

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт Чульман, мкр Заречный, 730 м от автомобильного моста через р. Чульман, промбаза-2	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	3 026	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000

Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	3026,2	1600	6000	3756	8759

Корректировка, в %		-5	6	2	9
Скорректированная цена, руб.		540,31	594,84	778,44	741,75
Количество внесенных поправок по модулю п , %		14	15	61	68
Удельный вес каждого значения, %		42	39	10	9
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	600				
Итого стоимость земельного участка, руб.	1 816 000				

Таблица 11.72 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206001:36

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	478	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	1,5183	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		10	23	18	27

Таблица 11.73 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206001:36

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, доп. адрес: от подстанции с. Большой Хатыми до АБЗ - 475, линия электропередачи	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	478	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0

Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	478	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		10	23	18	27
Скорректированная цена, руб.		625,63	690,24	900,55	864,24
Количество внесенных поправок по модулю n , %		19	32	77	86
Удельный вес каждого значения, %		49	29	12	11
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	710				
Итого стоимость земельного участка, руб.	339 000				

Таблица 11.74 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206002:212

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	5	1 600	6 000	3 756	8 759
Коэффициент корректировки (Ks)	2,1967	1,3768	1,2370	1,2848	1,1996
Корректировка, %		60	78	71	83

Таблица 11.75 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером: 14:19:206002:212

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение объекта	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский район, доп. адрес: от подстанции до АБЗ в районе карьера "Гранитный", 370 км автомагистрали "Лена", линия электропередач	Республика Саха, Алдан	Республика Саха (Якутия), Мирный	Якутск, Покровский тракт	Якутск, Покровский тракт
Площадь, кв.м	5	1 600	6 000	3 756	8 759
Цена предложения, руб.		1 000 000	3 700 000	6 300 000	13 100 000
Цена предложения, руб. за 1 кв.м.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
1. Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
3. Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, в %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		625,00	616,67	1677,32	1495,60
4. Условия рынка					
4.1. Снижение цены в процессе торгов		да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)	да (среднерыночный торг)
Корректировка, в %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
4.2. Время продажи	дек.15	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, в %		0	0	0	0

Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	1526,36	1361,00
5. Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	-50	-50
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
6. Экономические характеристики		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
7. Сервис и дополнительные элементы		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		568,75	561,17	763,18	680,50
8. Физические характеристики - общая площадь, кв.м.	5	1600	6000	3756	8759
Корректировка, в %		60	78	71	83
Скорректированная цена, руб.		910,00	998,88	1305,04	1245,32
Количество внесенных поправок по модулю n , %		69	87	130	142
Удельный вес каждого значения, %		36	28	19	17
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб.	1070				
Итого стоимость земельного участка, руб.	5 000				

Таблица 11.76 – Результаты оценки стоимости земельных участков

Наименование	Итоговая стоимость объекта по сравнительному подходу округлённо, руб.
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:213002:12	5 575 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:176	6 312 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:177	767 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:35	9 956 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:280003:180	10 010 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:211	10 828 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:178	1 349 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:207001:8	919 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:210005:350	14 388 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:179	1 816 000,00

Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:36	339 000,00
Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:212	5 000,00

11.3 Доходный подход

В результате анализа рынка недвижимости Нерюнгринского района Республики Саха (Якутия) было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты сдачи в аренду аналогичных объектов производственно-складской и офисно-торговой недвижимости, а также земельных участков в количестве, достаточном для применения доходного подхода к оценке объекта оценки с необходимым уровнем точности. На основании этого оценщики приняли решения отказаться от применения доходного подхода к оценке объектов оценки.

12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ

Процедура оценки транспортных средств, самоходной техники и оборудования - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Для определения рыночной стоимости машин и оборудования используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный.

12.1 Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

ДЗ – дополнительные затраты, такие как устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т.д.

Поскольку оценке подлежит установленное оборудование, в состав дополнительных затрат входят затраты на монтаж, пусконаладочные работы, шефмонтаж, общеплощадочные работы.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние техники, которое выражается в ее обветшании.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ машин и оборудования определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Источник информации А.Н. Асаул, А.Н. Старинский. Оценка стоимости машин и оборудования/ под ред д.э.н, проф. А.Н. Асаула. Стр.49):

Таблица 12.1 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
0 5	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
25 30 35		отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.
40 45 50 55 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов.
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата.
97,5 100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: kikindaocenka.narod.ru > funkiz.doc).

Таблица 12.2 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

Функциональный износ		Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию техниче-	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%

Функциональный износ		Величина износа, %
ского прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

Внешнее устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

12.2 Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

12.3 Доходный подход

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ

Перечень объектов, подлежащих оценке, был предоставлен заказчиком.

Оценка объектов выполнялась в соответствии с федеральными стандартами оценки, Федеральным законом № 135-ФЗ.

13.1 Затратный подход

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}})$$

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить полную восстановительную стоимость транспортных средств, самоходной техники и оборудования, а так же величину накопленного износа.

13.1.1 Определение стоимости транспортных средств и самоходной техники

Методика оценки транспортных средств описана в соответствии с требованиями «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание [18], а также в соответствии с учебной литературой «Теория и практика оценки машин и оборудования» [19].

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке транспортных средств в соответствии с учебной литературой «Теория и практика оценки машин и оборудования» [19] выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость ТС;

ПВС – полная восстановительная стоимость ТС;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

При расчете полной восстановительной стоимости ТС используются два метода - индексный метод (корректировка с помощью индексов полной восстановительной стоимости объекта оценки) и метод нахождения нового идентичного объекту оценки объекта-аналога.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ транспортных средств может быть определен в соответствии с требованиями «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание [18] по следующим формулам:

1) Если нормативно - технической документацией для транспортного средства установлен нормативный пробег до списания (капитального ремонта), то расчет физического износа проводится по формуле:

$$\text{Иф} = \frac{\text{Лэф}}{\text{Лн}} * 100\%$$

где: Лэф - эффективный пробег транспортного средства с начала на дату оценки, тыс. км;

Лн - нормативный пробег до списания (капитального ремонта) транспортного средства, тыс. км.

2) Если нормативно - технической документацией для транспортного средства установлен нормативный срок службы до списания (капитального ремонта), то расчет физического износа проводится по формуле:

$$\text{Иф} = \frac{\text{Тэф}}{\text{Тн}} * 100\%$$

где: Тэф - эффективный возраст транспортного средства на дату оценки, лет (моточасов);

Тн - нормативный срок службы до списания (капитального ремонта) транспортного средства, лет (моточасов).

Нормативный срок службы может быть рассчитан исходя из норма амортизации. По формуле:

$$\text{Тн} = \frac{1}{\text{Н}_а} * 100\%$$

где: На - годовая норма амортизации, принятая согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства [13].

3) Физический износ может быть рассчитан с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации:

$$\text{И}_ф = 100 \times (1 - e^{-\Omega}), \text{ где}$$

– e – основание натурального логарифма;

– Ω - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации (таблица 13.1).

Таблица 13.1 - Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega = 0,07 T_{\phi} + 0,0035 L_{\phi}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega = 0,1 T_{\phi} + 0,003 L_{\phi}$
3	Тягачи отечественные	$\Omega = 0,09 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$
4	Самосвалы отечественные	$\Omega = 0,15 T_{\phi} + 0,0025 L_{\phi}$
5	Специализированные отечественные	$\Omega = 0,14 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$
6	Автобусы отечественные	$\Omega = 0,16 T_{\phi} + 0,001 L_{\phi}$
7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega = 0,05 T_{\phi} + 0,0025 L_{\phi}$
8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega = 0,05 T_{\phi} + 0,003 L_{\phi}$
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega = 0,065 T_{\phi} + 0,0032 L_{\phi}$
10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega = 0,045 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega = 0,09 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega = 0,12 T_{\phi} + 0,001 L_{\phi}$

– T_{ϕ} — фактический возраст (срок службы) транспортного средства на дату оценки (лет);

– L_{ϕ} — фактический пробег с начала эксплуатации транспортного средства на дату оценки (тыс. км).

Также физический износ определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.) таблица 13.2.

Таблица 13.2 - Параметры и характеристики технического состояния АМТС

№ п/п	Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
1	Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
2	АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта	Хорошее	20 - 40
3	Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 - 60
4	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75
5	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
6	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: www.kikindaocenka.narod.ru/funkiz/).

Таблица 13.3 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

Функциональный износ	Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.	0

Функциональный износ		Величина износа, %
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

Внешнее устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Внешний износ отсутствует.

Физический износ объектов оценки был определён по результатам внешнего осмотра и анализа технической документации²⁴.

Физический износ объекта оценки №1 принят на уровне 60%, так как этот объект представляет собой бывшее в эксплуатации транспортное средство в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но после выполнения работ текущего ремонта агрегатов и кузова.

Физический износ объекта оценки №2 был принят на уровне 65%, так как этот объект представляет собой бывшее в эксплуатации транспортное средство в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта.

Физический износ объекта оценки №3 был принят на уровне 70%, так как этот объект представляет собой бывшее в эксплуатации транспортное средство в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта.

Физический износ объекта оценки №9 принят на уровне 55%, объекта оценки №10 на уровне 50%, так как эти объекты представляют собой бывшие в эксплуатации транспортные средства в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но после выполнения работ текущего ремонта агрегатов и кузова.

²⁴ Определен в соответствии с таблицей 13.2 настоящего Отчета

Функциональный износ объекта оценки №3 принят на уровне 10%, так как выпускаются аналоги, входящие в этот же класс транспортных средств, но по сравнению с объектом оценки имеющие некоторые преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, также установлено наличие выпускаемых запасных частей.

Функциональный износ объектов оценки №№1, 2, 9 и 10 принят на уровне 5%, так как на дату оценки выпускаются модернизированные аналоги с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества.

13.1.2 Определение стоимости оборудования

Определение полной восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства)

Стоимость нового оборудования принята нами в результате анализа рынка с использованием данных электронных ресурсов сети Интернет.

Определение износа.

Физический износ (ФИ):

В рамках настоящей оценки оборудования использовался физический износ по данным, полученным в результате осмотра - в отношении бывшего в использовании оборудования, находящегося в рабочем состоянии (Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, Рутгайзер – метод наблюдения).

Функциональный износ (ФНИ):

При анализе рынка производственного технологического оборудования оценщиками выявлено, что объекты оценки в данной модификации и комплектности, в которой представлено имущество, выпускается и в настоящее время.

Внешний износ (ВИ) отсутствует. Падения спроса на продукцию не произошло и не предвидится; факторы внешней среды: конкуренция на рынке, цены на сырье, уровень инфляции, налогообложение, % по кредиту, требования по экологии остаются достаточно стабильными.

Износ: $I = 1 - (1 - \text{ФИ}) * (1 - \text{ФНИ}) * (1 - \text{ВИ})$.

В нашем случае, поскольку присутствует только физический износ и в стоимость оборудования не включаются дополнительные затраты на устройство фундаментов под оборудованием, формула для определения рыночной стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - I_{\text{Физ}})$$

Физический износ объектов оценки был определён по результатам внешнего осмотра и анализа технической документации.

Физический износ объекта оценки оборудования №3 принят на уровне 40% и объекта оценки оборудования №4 на уровне 60%, так как эти объекты представляют собой бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта.

Физический износ объектов оценки оборудования №№5 и 6 принят на уровне 70%, так как эти объекты представляют собой бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта.

Для объектов оценки оборудования №№1 и 2 Оценщикам не удалось найти информацию о стоимости нового аналогичного оборудования.

Для некоторых объектов оценки транспортных средств, самоходной техники и оборудования была найдена стоимость новых аналогичных объектов.

Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники – в таблице 13.4, оборудования – в таблице 13.5.

Таблица 13.4 – Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники

№ п/п	Наименование	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость нового, руб.	Тф ²⁵ , лет	NT ^{AM} [13]	Шифр по ЕНАО [13]	Иф ²⁶ , %	Итр ²⁷ , %	И функц., %	С ост баз (с НДС), руб.	Источник информации
1	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5334	2003	5 800 000	12	10	42100	120	60	5	2 204 000	http://ms-74.ru/katalog-spetstekhniki/katalog-spetstekhniki_4.html
2	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5336	2002	5 800 000	13	10	42100	130	65	5	1 928 500	http://ms-74.ru/katalog-spetstekhniki/katalog-spetstekhniki_4.html
3	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РС 0283	1998	5 800 000	17	10	42100	170	70	10	1 566 000	http://ms-74.ru/katalog-spetstekhniki/katalog-spetstekhniki_4.html
9	Снегоочиститель шнекороторный КО-605М	14 РА 5332	2004	4 500 000	11	5	42 114	55	55	5	1 923 750	http://miass.flagma.ru/snego-ochistitel-shnekorotorny-shassi-ural-o2170005.html
10	Снегоочиститель шнекороторный ФРС-200М	14 РА 5337	2005	1 597 000	10	5	42114	50	50	5	758 575	http://exkavator.ru/trade/lot/236964/2015-dorelektromash_frs-200m.html

²⁵ Фактический возраст ТС²⁶ Физический износ, рассчитанный исходя из норм амортизационных отчислений²⁷ Физический износ, определенный по таблице 12.1

Таблица 13.5 – Расчет стоимости оборудования

№ п.п.	Наименование	Инв. номер	Год выпуска	Стоимость нового с учетом НДС, руб.	Источник информации	Износ физический ²⁸ , %	Стоимость ед. с учетом износа и НДС руб.
3	Котел твердотопливный	363	2011	488 838	http://www.wirbel-rus.ru/product/23882/	40	293 303
4	Насос циркулярный	352	2008	32 059	http://www.wilo-land.ru/shop/circulation-top-s/top-s40-10-dm-pn6-10/	60	12 824
5	Трансформатор на пилораме	149	1989	129 000	http://transktp.ru/price/transformators	70	38 700
6	Трансформатор силовой п. Хатыми	364	1987	168 000	http://transktp.ru/price/transformators	70	50 400

²⁸ Физический износ, определенный по таблице 13.7

13.2 Сравнительный подход при определении стоимости транспортных средств, самоходной техники и оборудования

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Использование сравнительного подхода в практике оценки, в частности метода сравнения продаж, дает наиболее объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие базы данных о сделках купли-продажи (предложения) с описанием физических и экономических характеристик объектов-аналогов;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существования методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

В основном, оценщики при подборе аналогов и внесении поправок руководствуются профессиональным опытом и интуицией, что является заведомо субъективным подходом. Привлечение для обработки и анализа данных, используемых для сопоставления, современных статистических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

Для решения задач, связанных с обработкой и анализом информации, применяется мощный и гибкий арсенал методов математической статистики. Эти методы позволяют выявить закономерности на фоне случайностей, сделать обоснованные выводы.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Целью исследования, проводимого оценщиками, являлось выявление наиболее существенных факторов, влияющих на формирование оценочной стоимости объекта оценки, и получение функционального уравнения, описывающего эту зависимость.

Данные о ценах предложения с описанием физических и экономических характеристик объектов сравнения были получены при помощи ресурсов Интернет сети.

В результате анализа текущей ситуации на вторичном рынке автотранспорта выполненной работы по сбору информации, нам удалось установить несколько фактов предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемым, которые можно было использовать для окончательной оценки объектов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник:

- Техники количественного анализа
- Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

В данном методе число отобранных объектов-аналогов превышает число ценоформирующих факторов (элементов сравнения) не менее чем на 1.

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов для ТС, за исключением объекта оценки № 23 Прицеп ОДАЗ-9370, было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- количество лет эксплуатации;
- техническое состояние (ранг по шкале, табл. 13.6).

Для объекта оценки № 23 Прицеп ОДАЗ-9370 было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- грузоподъемность, тонн;
- техническое состояние (ранг по шкале, табл. 13.6).

Ценообразующий фактор – пробег в тыс. км. для ТС и наработка в мото-часах для СТ не учитывался в расчетах, т.к. в предложениях на продажу наработка либо не указана, либо он не соответствует фактическому значению для подобных транспортных средств и самоходной техники с учетом количества лет эксплуатации и интенсивности использования на предприятии.

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов для оборудования было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- количество лет эксплуатации;
- техническое состояние (ранг по шкале, табл. 13.7).

Комплектация в качестве ценообразующего фактора не рассматривалась ввиду того, что объекты реализуются в стандартной комплектации. В предложениях не указаны отличия объектов-аналогов от комплектации от базовой модели, это же характерно для объекта оценки.

Следует отметить, что для некоторых позиций ТС - специализированной техники – специализированные машины на базе грузовиков и самосвалов и т.д, предложений о продаже на вторичном рынке не представлено или носит эпизодический характер по причине того, что данные модификации являются специализированными, и количество предложений является недостаточным для формирования величины стоимости в рамках сравнительного подхода с достаточной точностью расчетов.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки будем использовать технику линейной алгебры, корреляционно - регрессионный анализ с использованием пакета Excel - анализ данных. Для этого создадим матрицу, и определим изменение стоимости объекта оценки в зависимости от количества лет эксплуатации и технического состояния, поскольку именно эти показатели напрямую влияют на стоимость ТС. Единицы сравнения по сроку эксплуатации АТМС являются количественными данными, поэтому для расчетов принимаем как реальные количественные показатели.

Техническое состояние определено на основании качественных характеристик объекта. Следовательно, для определения величины физического износа принимаем шкалу экспертных оценок (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.).

Таблица 13.6 – Параметры и характеристики технического состояния АТМС

№ п/п	Физическая характеристика состояния АТМС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %	Ранг по техническому состоянию
1	Практически новое АТМС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20	6
2	АТМС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АТМС после капитального ремонта	Хорошее	20 - 40	5
3	Бывшее в эксплуатации АТМС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее не-	Удовлетворительное	40 - 60	4

№ п/п	Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %	Ранг по техническому состоянию
	значительные повреждения лакокрасочного покрытия			
4	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 - 75	3
5	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80	2
6	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более	1

Таблица 13.7 – Параметры и характеристики технического состояния СТ и оборудования

№ п/п	Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %	Ранг по техническому состоянию
1	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшийся оборудование в отличном состоянии.	Новое	0 5	7
2	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	Очень хорошее	10 15	6
3	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.	Хорошее	20 25 30 35	5
4	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п.	Удовлетворительное	40 45 50 55 60	4
5	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов.	Условно пригодное	65 70 75 80	3
6	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата.	Неудовлетворительное	85 90	2
7	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).	Негодное к применению или лом	97,5 100	1

Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники представлен в таблице 13.8, расчет стоимости прицепа ОДАЗ-9370 – в таблице 13.9, расчет стоимости оборудования – в таблице 13.10.

Таблица 13.8 – Расчет стоимости транспортных средств

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Техническое состояние, ранг по шкале ²⁹	Аналог	Год выпуска аналога	Кол-во лет эксплуатации, лет	Физический износ, ранг по шкале ³⁰	Стоимость аналога, руб.	Безразмерный коэф-т, а2	Безразмерный коэф-т, а1	Безразмерный коэф-т, а0	Стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Источник информации
4	Асфальтоукладчик ДС-195	1993	4	Асфальтоукладчик ДС-195	1996	19	3	200 000	190769,231	-16153,846	-56153,846	351 538	http://www.stroyteh.ru/sale/roller/516736/
	14 РА 5342			Асфальтоукладчик ДС-195	1999	16	3	260 000	R ² = 0,99481417				http://spectehnika.org/byavleniya-spectehnika/8-spetstehnika-dlya-stroitelstva-dorog/24248-asfaltoukladchik-gusenichnyiy-ds-195.html
				Асфальтоукладчик ДС-195	1995	20	3	200 000					https://www.avito.ru/vo-ronezh/gruzoviki_i_spetstehnika/asfaltoukladchik_574891176
				Асфальтоукладчик ДС-195	1996	19	4	400 000					https://www.avito.ru/samara/gruzoviki_i_spetstehnika/asfaltoukladchik_ds195_612508893_1
5	Бульдозер ДЗ-171	1991	3	Бульдозер ДЗ-171	1992	23	4	555 000	185000	-1666,6667	-146666,67	368 333	http://ehkskavator.ru/item/469939
	14 РМ 7767			Бульдозер ДЗ-171	1989	26	3	350 000	R ² = 0,9873662				https://www.avito.ru/volograd/gruzoviki_i_spetstehnika/buldozer_dz-171t-130_696191529
				Бульдозер ДЗ-171	1989	26	3	380 000					https://www.avito.ru/murmansk/gruzoviki_i_spetstehnika/buldozer_dz-171_552092326
				Бульдозер ДЗ-171	1989	26	4	550 000					https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/buldozer_dz-171_673017097

²⁹ Ранг определен по таблице 13.6 настоящего Отчета согласно техническому состоянию ТС (см. Акт осмотра)

³⁰ Ранг определен по таблице 13.6 настоящего Отчета согласно внешнему виду ТС в объявлении и интервью с продавцом

6	Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	1998	4	Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	2007	8	3	1 235 000	581945,135	-125358,624	573173,578	769 858	http://ehkskavator.ru/item/428210
	14 РА 5339			Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	2008	7	3	1 522 639	R ² = 0,97503455				http://cfugroupsibir.satom.ru/p/18613707-katok-sumitomo-hw41vw-2/
				Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	2006	9	4	1 762 584					http://akimotodv.com/katalog/product/katokkombinirovannyysumitomohw41vw2
				Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	1998	17	4	780 000					http://spec.drom.ru/ussuriisk/rink/prodamjaponskijvibracionnykatokvyes4tsumitomohw41vw21998g15002294.html
7	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2003	3	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2007	8	4	850 000	112000	-41200	704000	545 600	http://spec.drom.ru/leninsk-kuznetskii/loader-front/prodam-frontalnyj-pogruzchik-to-333-40369472.html
	14 РА 5333			Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2001	14	3	500 000	R ² = 0,9409557				http://special.auto.ru/autoloader/used/sale/514937-41f7a.html
				Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2003	12	4	630 000					http://special.auto.ru/autoloader/used/sale/509688-b0bc6c.html
				Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2004	11	3	550 000					http://special.auto.ru/autoloader/used/sale/504084-da2d53.html
8	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2002	3	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2007	8	4	850 000	112000	-41200	704000	504 400	http://spec.drom.ru/leninsk-kuznetskii/loader-front/prodam-frontalnyj-pogruzchik-to-333-40369472.html
	14 РА 5338			Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2001	14	3	500 000	R ² = 0,9409557				http://special.auto.ru/autoloader/used/sale/514937-41f7a.html
				Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	2003	12	4	630 000					http://special.auto.ru/autoloader/used/sale/509688-b0bc6c.html
				Погрузчик фронтальный	2004	11	3	550 000					http://special.auto.ru/autoloader/used/sale/504084-da2d53.html

				ТО-18 Б.3									4-da2d53.html
11	Трактор Т-150 (Бульдозер СД 110)	1988	3	Бульдозер СД-110М	1988	27	3	160 000	49148,9362	-13723,404	378404,255	155 319	http://special.auto.ru/bulldozers/used/sale/3040745-45c1b7.html
	14 РС 2926			Бульдозер СД-110М	1991	24	2	145 000	R ² = 0,99879282				http://www.stroyteh.ru/sale/wheeled_dozer/2494621/
				Бульдозер СД-110М	1989	26	4	215 000					http://agrarnik.ru/kupit/buldozer-cd-110~175698/
				Бульдозер СД-110М	2000	15	4	370 000					http://ehkskavator.ru/item/578965
12	Экскаватор ЧДС "Татра"	1990	2	Экскаватор ЧДС "Татра"	1991	24	3	1 199 000	607065,173	-39655,804	236240,326	458 976	http://spec.drom.ru/ufa/excavator/exkavator-tatra-815-gotov-k-expluatacii-39377595.html
	О 483 ВМ 14			Экскаватор ЧДС "Татра"	2005	10	4	2 250 000	R ² = 0,99225931				http://ehkskavator.ru/item/344609
				Экскаватор ЧДС "Татра"	1986	29	3	850 000					http://www.farpost.ru/kurgan/auto/spectech/excavator/exkavatorattraudsl1439799059.html
				Экскаватор ЧДС "Татра"	1993	22	2	560 000					http://spec.drom.ru/ufa/excavator/prodaetsjaexkavatorattraudsl1439221206.html
13	Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	1987	3	Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	1979	36	4	210 000	22000	1500	68000	176 000	https://www.avito.ru/arhangelsk/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator-_traktor_yumz_-_6_eo_2621a_364616861
	14 РС 9103			Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	1991	24	3	175 000	R ² = 0,95897436				http://www.farpost.ru/msk/auto/spectech/excavator/prodam-exkavator-jumz-6l-39212648.html
				Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-	1989	26	4	195 000					https://www.avito.ru/maykop/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator_eo_2

				6АКЛ									621_na_base_yumz_67 4399271
				Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	1991	24	3	165 000					https://www.avito.ru/ulyanovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator_buldozer_eo_2621_na_baze_tractora_yumz_590706013
14	Экскаватор ЭО-3323	1989	1	Экскаватор ЭО-3323	1999	16	3	250 000	57142,8571	-5714,2857	160000	68 571	http://spec.drom.ru/ekaterinburg/excavator/excavator-40705057.html
	14 РТ 9026			Экскаватор ЭО-3323	1988	27	2	130 000	R ² = 0,88888889				https://www.avito.ru/vladimir/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator_eo-3323_461519885
				Экскаватор ЭО-3323	1989	26	4	250 000					https://www.avito.ru/vladimir/gruzoviki_i_spetstehnika/ekskavator_eo-3323_1989_g_v_400182833
				Экскаватор ЭО-3323	1992	23	3	170 000					http://ehkavator.ru/item/479501
15	Автомашина NISSAN PATROL	1990	2	Автомашина NISSAN PATROL	1982	33	2	150 000	17978,7234	-6329,7872	316542,553	194 255	https://www.avito.ru/pereaslavl-zalesskiy/avtomobili/nissan_patrol_1982_636576299
	О 804 ЕУ 14			Автомашина NISSAN PATROL	1992	23	3	230 000	R ² = 0,96753558				https://www.avito.ru/urupinsk/avtomobili/nissan_patrol_1992_481435626
				Автомашина NISSAN PATROL	1988	27	4	215 000					https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/nissan_patrol_1988_690094092
				Автомашина NISSAN PATROL	1986	29	2	160 000					https://www.avito.ru/orensk/avtomobili/nissan_patrol_1986_668518108
16	Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	1993	3	Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	1990	25	4	550 000	-30687,204	-65995,2606	2229976,3	686 019	http://www.farpost.ru/novosibirsk/auto/spectech/truck/prodam-gruzovik-40633181.html

	Т 564 ЕВ 14			Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	1989	26	3	400 000	R ² = 0,98124409				http://www.farpost.ru/tyumen/auto/spectech/truck/prodam-gruzovika-isuzu-forward-40703530.html
				Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	1993	22	4	600 000					http://www.farpost.ru/krasnodar/auto/spectech/truck/prodaetsjagruzovik-isuzu-40622293.html
				Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	2005	10	3	1 500 000					http://www.farpost.ru/tomsk/auto/spectech/truck/prodam-gruzovik-40708796.html
				Автомобиль грузовой-бортовой ISUZU FORWARD	1995	20	4	750 000					http://www.farpost.ru/angarsk/auto/spectech/truck/prodam-isuzu-forward-v-angarske-40730079.html
17	Волга Газ 3102	2002	4	Волга Газ 3102	2004	11	3	105 000	34440	-8280	93240	123 360	http://kuybyshev.drom.ru/gaz/3102_volga/20472696.html
	О 565 ВА 14			Волга Газ 3102	1997	18	3	48 000	R ² = 0,9946888				http://noyabrsk.drom.ru/gaz/3102_volga/20394213.html
				Волга Газ 3102	2003	12	4	135 000					https://www.avito.ru/nalchik/avtomobili/gaz_3102_volga_2003_692264134
				Волга Газ 3102	2002	13	4	120 000					https://www.avito.ru/nalchik/avtomobili/gaz_3102_volga_2002_670191646
18	Дормашина ЭД-403	1984	4	Зил-133ГЯ	1989	26	3	180 000	46000	2000	-19000	227 000	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spets tehnika/zil_133gya_384934434
	Т 733 ВР 14			Зил-133ГЯ	1995	20	3	150 000	R ² = 0,89433962				http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5629992-f189.html
				Зил-133ГЯ	1984	31	4	200 000					http://www.farpost.ru/shelekhov/auto/spectech/truck/prodaju-lesavoz-zil133gja-

													37806122.html
				Зил-133ГЯ	1986	29	4	250 000					http://www.farpost.ru/yurga/auto/spectech/truck/prodam-zil-133gja-38961136.html
19	ЗИЛ КДМ-130	1993	3	Спец. комбинированн. Зил 130 КДМ	1997	18	4	310 000	152288,36	-11283,0687	-31805,556	176 832	http://www.stroyteh.ru/sale/road_sweeper/546682/
	С 217 СС 14			Спец. комбинированн. Зил 130 КДМ	1981	34	3	75 000	R ² = 0,97925037				http://auto.nn.ru/special/used/zil5/130/7280993
				Спец. комбинированн. Зил 130 КДМ	2014	1	5	750 000					http://belogorsk.spec.drom.ru/komunalnaja-mashina-na-baze-zil-130-32514403.html
				Спец. комбинированн. Зил 130 КДМ	1998	17	2	80 000					http://www.stroyteh.ru/sale/wheeled_dozer/245877/
20	Камаз 343101 "Вахтовая"	1992	4	Камаз 343101 "Вахтовая"	1991	24	4	570 000	165373,134	-45447,7611	1112164,18	728 358	https://www.avito.ru/strelitamak/gruzoviki_i_spetstehnika/avtomobil_kamaz_343101_avtobus_nzas_4947_561216176
	О 485 ВМ 14			Камаз 343101 "Вахтовая"	1993	22	4	900 000	R ² = 0,87595858				
				Камаз 343101 "Вахтовая"	2000	15	3	900 000					https://www.avito.ru/pechora/gruzoviki_i_spets-tehnika/kamaz_vahta_515995080
				Камаз 343101 "Вахтовая"	1990	25	2	320 000					https://www.avito.ru/be-rezniki/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz4310692269015
21	Камаз 5410 (ОДАЗ 9370 автобитум Б-62 М20)	1994	3	Камаз 5410 (ОДАЗ 9370 автобитум Б-62 М20)	1989	26	4	400 000	136923,077	-8076,92307	76153,8462	317 308	http://spec.drom.ru/budennovsk/truck/prodaetsja-kamaz-5410-40848446.html
	О 493 ВМ 14			Камаз 5410 (ОДАЗ 9370 автобитум Б-62 М20)	1987	28	3	270 000	R ² = 0,97620425				http://spec.drom.ru/khabarovsk/truck/prodam-gruzovoj-tjagach-sedelnyj-kamaz-5410-40719016.html

				Камаз 5410 (ОДА3 9370 автобитум Б-62 М20)	1993	22	3	300 000					http://spec.drom.ru/nakhodka/truck/kamaz-5410-1993g-40573918.html
				Камаз 5410 (ОДА3 9370 автобитум Б-62 М20)	1993	22	4	460 000					http://spec.drom.ru/ustilimsk/truck/kamaz-5410-40086815.html
22	Камаз 55111	1994	4	Камаз 55111	1988	27	3	165 000	-275000	-47500	2243750	146 250	http://spec.drom.ru/vladimir/truck/kamaz-samosval-40700816.html
	О 488 ВМ 14			Камаз 55111	2004	11	4	650 000	R ² = 0,9765379				http://spec.drom.ru/vologda/truck/samosval-kamaz-55111-evro-1-40646552.html
				Камаз 55111	2001	14	4	450 000					http://spec.drom.ru/kolpashevo/truck/prodaetsja-kamaz-55111-samosval-40756434.html
				Камаз 55111	1991	24	3	250 000					http://spec.drom.ru/khabarovsk/truck/kamaz-40639879.html
24	УАЗ 31512	1993	4	УАЗ 31512	2000	15	3	125 000	7558,13953	-5930,23258	191279,07	91 047	http://www.automotobike.ru/market/uaz/31512/71172.htm
	О 432 АК 14			УАЗ 31512	1992	23	4	90 000	R ² = 0,97573306				http://cheboksary.irr.ru/cars/passenger/UAZ-31512-vnedorozhnik-1992-g-v-probeg-140000-km-advert525622440.html
				УАЗ 31512	1998	17	4	120 000					http://izhevsk.irr.ru/cars/passenger/UAZ-31512-kabriolet-1998-g-v-probeg-60000-km-advert525091632.html
				УАЗ 31512	1991	24	4	75 000					http://ulyanovsk.irr.ru/cars/passenger/UAZ-31512-1991-g-v-zelenyy-posle-kapremonta-za-75-advert525891317.html

25	УАЗ 31638-340 (UAZ PATRIOT)	2013	6	УАЗ Патриот	2013	2	6	685 000	99473,6842	-3026,31579	101052,632	691 842	http://blagoveshchensk.drom.ru/uaz/patriot/20395982.html
	С 885 КО 14			УАЗ Патриот	2014	1	6	700 000	$R^2 = 0,99836794$				http://ksenevka.drom.ru/uaz/patriot/19406340.html
				УАЗ Патриот	2013	2	3	390 000					http://novokuznetsk.drom.ru/uaz/patriot/19407710.html
				УАЗ Патриот	2012	3	4	495 000					http://moscow.drom.ru/uaz/patriot/20410601.html
26	УАЗ-3962	1998	3	УАЗ-3962	1989	26	3	69 000	23488,5057	-5977,011494	152109,195	120 966	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5616846-1b980f.html
	О 834 ЕС 14			УАЗ-3962	1993	22	4	110 000	$R^2 = 0,99056063$				http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5323205-649bf.html
				УАЗ-3962	1999	16	4	155 000					http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5671205-2de5.html
				УАЗ-3962	2004	11	3	155 000					http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5629764-55d93.html
27	Урал-375 "Бензовоз"	1979	4	Урал-375 "Бензовоз"	1980	35	4	310 000	0	-52500	2142500	252 500	http://www.autoinmoscow.ru/autoinmoscow_Ural375_benzovoz_8232.html
	Р 350 АТ 14			Урал-375 "Бензовоз"	1978	37	3	200 000	$R^2 = 0,99324324$				http://spec.drom.ru/omsk/tanker/prodaetsja-toplivozappravshik-ural-375-32668108.html
				Урал-375 "Бензовоз"	1980	35	4	300 000					http://www.farpost.ru/irkutsk/auto/spectech/tanker/ural-375-benzovoz-41035868.html

Стоимость объектов оценки рассчитана на основе использования методики корреляционно-регрессионного анализа, изложенной в методических указаниях «Математическое моделирование в оценке недвижимости» (Тутыгин, Андрей Геннадьевич. Математическое моделирование в оценке недвижимости [Текст] : метод. материал / А. Г. Тутыгин, М. А. Амбросевич ; Федер. агентство по образов., АГТУ. - Архангельск : АГТУ, 2007. - 60 с. : ил. - Библиогр.: с. 55). Данная методика применима в оценке стоимости транспортных средств, поскольку расчёт зависимости стоимости объекта от величины ценообразующих факторов является аналогичным. Суть данной методики заключается в использовании линейной модели множественной регрессии:

$$y = a_0 + a_1x_{i1} + a_2x_{i2} + \dots + a_mx_{im} + \varepsilon_i, i = 1, 2, \dots, m$$

где a_i – безразмерные параметры;

x_{ij} – ценообразующие факторы (X_1 – количество лет эксплуатации, лет; X_2 – ранг по шкале технического состояния);

y – стоимость объекта оценки, руб.;

ε_i - вектор случайных отклонений (возмущений) размерности ($n \times 1$). Обычно предполагается, что данная случайная величина имеет нормальный закон распределения с математическим ожиданием, равным нулю.

Параметры данного уравнения определяются с использованием инструмента «Регрессия» табличного процессора Excel.

ПРИМЕР:

В результате расчётов получено уравнение множественной регрессии (для объекта оценки №4, Асфальтоукладчик ДС-195):

$$C = -56153,84615 + X_1 * (-16153,84615) + X_2 * 190769,2308$$

Основываясь на полученных данных, рассчитаем стоимость объекта оценки:

$$C = -56153,84615 + (2015-1993) * (-16153,84615) + 4 * 190769,2308$$

$$C = 351\,538 \text{ руб.}$$

Расчёт остальных объектов оценки полностью аналогичен.

Таблица 13.9 – Расчет стоимости прицепа ОДАЗ-9370

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Техническое состояние, ранг по шкале ³¹	Грузоподъемность, т	Аналог	Год выпуска аналога	Грузоподъемность, т	Физический износ, ранг по шкале ³²	Стоимость аналога, руб.	Безразмерный коэф-т, a_2	Безразмерный коэф-т, a_1	Безразмерный коэф-т, a_0	Стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Источник информации
23	Прицеп ОДАЗ-9370	1988	3	19	Прицеп ОДАЗ-9370	1983	22	3	140 000	29130,4348	1304,347826	8043,47826	120 217	http://msk.trucks.dmir.ru/offers/semitrailers/onboard/odaz/9370/535815/
	АА 8555 14				Прицеп ОДАЗ-9370	1991	14,5	3	120 000	$R^2 = 0,90222017$				http://www.farpost.ru/omsk/auto/spectech/trailer/polupricep-odaz-9370-40774451.html
					Прицеп ОДАЗ-9370	1986	19	4	150 000					http://www.farpost.ru/tomsk/auto/spectech/trailer/prodam-polupricep-40602974.html

³¹ Ранг определен по таблице 13.6 настоящего Отчета согласно техническому состоянию ТС (см. Акт осмотра)

³² Ранг определен по таблице 13.6 настоящего Отчета согласно внешнему виду ТС в объявлении и интервью с продавцом

					Прицеп ОДАЗ-9370	1990	20	3	100 000				http://www.farpost.ru/novosibirsk/auto/spectech/trailer/prodaetsja-polupricep-40968038.html
					Прицеп ОДАЗ-9370	1995	20	4	150 000				http://www.farpost.ru/tomsk/auto/spectech/trailer/prodam-polupricep-odaz-9385-38089664.html

В качестве ценообразующих факторов выбраны: X_1 – ранг по шкале технического состояния, лет; X_2 – грузоподъемность, тонн.

В результате расчётов получено уравнение множественной регрессии для объекта оценки №23 Прицеп ОДАЗ-9370:

$$C = 8043,47826 + X_1 * 1304,347826 + X_2 * 29130,4348$$

Основываясь на полученных данных, рассчитаем стоимость объекта оценки:

$$C = 8043,47826 + 19 * 1304,347826 + 3 * 29130,4348$$

$$C = 120\,217 \text{ руб.}$$

Таблица 13.10 – Расчет стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Техническое состояние, ранг по шкале	Аналог	Год выпуска аналога	Кол-во лет эксплуатации, лет	Физический износ, ранг по шкале	Стоимость аналога, руб.	Безразмерный коэф-т, а2	Безразмерный коэф-т, а1	Безразмерный коэф-т, а0	Стоимость объекта оценки (с НДС), руб.	Источник информации
1	АБЗ	1978	4	АБЗ Д-508	1985	30	2	500 000	626100	-50042	800112	1 452 958	http://exkavator.ru/trade/lot/170125/1985-kredmash-d_508.html
				АБЗ Д-508	1993	22	4	2 100 000	R ² =0,92237				http://exkavator.ru/trade/lot/1894331/1993-abz-d508.html
				АБЗ Д-508	1993	22	3	1 500 000					http://www.stroyteh.ru/sale/asphalt_concrete_plant/73521133/
2	АБЗ с.Б.Хатыми	1988	3	АБЗ ДС-117Д	1989	26	4	3 500 000	1026562,5	-14062,5	-240625	2 459 375	http://ryazan.promportal.su/goods/2245257/asfaltobetonnij-zavod-abz-ds-117-d.htm
				АБЗ ДС-117Д	1998	17	3	2 600 000	R ² = 0,971452				http://arh.baraholka.com.ru/bulls/853892.htm
				АБЗ ДС-117Д	1975	40	2	1 250 000					https://www.avito.ru/krasnoyarsk/oborudovanie_dlya_biznesa/asfaltovyy_zavodabz_ds-117-5210439787

В качестве ценообразующих факторов выбраны: X1 – количество лет эксплуатации, лет; X2 – ранг по шкале технического состояния.

В результате расчётов получено уравнение множественной регрессии для объекта оценки №1 АБЗ:

$$C = 800112 + X_1 * (-50042) + X_2 * 626100$$

Основываясь на полученных данных, рассчитаем стоимость объекта оценки:

$$C = 800112 + (2015-1978) * (-50042) + 4 * 626100$$

$$C = 1 452 958 \text{ руб.}$$

13.3 Доходный подход

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин и оборудования на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

К оценке отдельных машин и оборудования применить доходный подход невозможно, т.к. доход создается всем предприятием, всеми его активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также и здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы.

Доходный подход при оценке ТС не применялся, так как оцениваются отдельные позиции, а не бизнес по перевозкам грузов, и определить чистый доход, который будет приносить конкретное транспортное средство, не представляется возможным.

Так как оцениваемое оборудование не представляет собой технологическую линию, то выделить доход, приходящийся на каждую единицу оборудования, невозможно. Поэтому доходный подход не был использован при оценке данного оборудования.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах.

Стоимость объектов недвижимости №№ 1, 2, 3, 5, 7 была рассчитана по затратному и сравнительному подходу, потому при согласовании результатов оценки присваиваем весовые коэффициенты результатам по этим подходам (таблица 14.1). Стоимость остальных зданий и сооружений была рассчитана только в рамках затратного подхода, поэтому согласования результатов не требуется и результатам по данному подходу присваивается вес 100%. Стоимость земельных участков была рассчитана только в рамках сравнительного подхода, потому согласования результатов не требуется и результатам по данному подходу присваивается вес 100%.

Так как в данном отчете стоимость транспортных средств, самоходной техники и оборудования по каждой позиции была рассчитана только одним подходом, то данному подходу присвоен вес 100%. Т.е. согласование результатов в данном случае не требуется.

Присвоение весов подходам к оценке объектов недвижимости приведено в таблице 14.1. Результаты согласования представлены в таблицах 14.2-14.4.

Таблица 14.1 – Присвоение весов результатам подходов при оценке объектов недвижимости

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	3	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	3	5	0

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	3	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	15	17	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Вес подхода, %	50%	50%	0%

Таблица 14.2 – Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п.п.	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Результаты оценки объектов по подходам без НДС округлённо, руб.			Итого стоимость объекта оценки без НДС округлённо, руб.	
			затратный	сравнительный	доходный	всего	в т.ч. стоимость земельного участка
Здания и сооружения							
1	АБК на АБЗ (п. Беркамит)	0,00	1 494 000,00	1 291 000,00	не применялся	1 393 000,00	169 000,00
2	Гараж деревянный (Промбаза-1) (п. Чульман)	0,00	919 000,00	925 000,00	не применялся	922 000,00	173 000,00
3	Гараж (п. Хатыми)	483 766,62	5 380 000,00	3 995 000,00	не применялся	4 688 000,00	520 000,00
4	Гараж (Промбаза-2) (п. Чульман)	0,00	3 099 000,00	не применялся	не применялся	3 099 000,00	800 000,00
5	Гараж шлакоблочный (п. Нагорный)	63 022,89	6 596 000,00	5 859 000,00	не применялся	6 228 000,00	726 000,00
6	Гостиница 2-х этажная (п. Чульман)	1 607 160,23	21 857 000,00	не применялся	не применялся	21 857 000,00	218 000,00
7	Ремонтно-механическая мастерская (Промбаза-1) (п. Чульман)	0,00	5 682 000,00	4 488 000,00	не применялся	5 085 000,00	546 000,00
8	Пилорама (п. Чульман) (промбаза-3)	0,00	845 000,00	не применялся	не применялся	845 000,00	287 000,00
9	Трансформаторная подстанция	0,00	139 000,00	не применялся	не применялся	139 000,00	20 000,00
10	Трансформаторная подстанция	68 130,06	233 000,00	не применялся	не применялся	233 000,00	45 000,00
11	Трансформаторная подстанция и ЛЭП	1 149,73	120 000,00	не применялся	не применялся	120 000,00	44 000,00
12	Битумная притрассовая яма на Промбазе	0,00	909 000,00	не применялся	не применялся	909 000,00	354 000,00
13	Битумохранилище на Промбазе	1 547,00	755 000,00	не применялся	не применялся	755 000,00	172 000,00
14	Промбаза/Ж.д. тупик	0,00	1 084 000,00	не применялся	не применялся	1 084 000,00	724 000,00
ИТОГО стоимость зданий и сооружений						47 357 000,00	
Земельные участки							
1	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:213002:12	1 959 965,00	не применялся	5 575 000,00	не применялся	5 575 000,00	
2	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:176	2 087 373,00	не применялся	6 312 000,00	не применялся	6 312 000,00	
3	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:177	133 000,00	не применялся	767 000,00	не применялся	767 000,00	
4	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:35	536 575,00	не применялся	9 956 000,00	не применялся	9 956 000,00	

5	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:280003:180	3 366 874,00	не применялся	10 010 000,00	не применялся	10 010 000,00
6	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:211	587 550,00	не применялся	10 828 000,00	не применялся	10 828 000,00
7	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:178	413 118,00	не применялся	1 349 000,00	не применялся	1 349 000,00
8	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:207001:8	218 641,00	не применялся	919 000,00	не применялся	919 000,00
9	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:210005:350	3 364 661,00	не применялся	14 388 000,00	не применялся	14 388 000,00
10	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:208003:179	771 938,00	не применялся	1 816 000,00	не применялся	1 816 000,00
11	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206001:36	15 019,00	не применялся	339 000,00	не применялся	339 000,00
12	Земельный участок кадастровый номер: 14:19:206002:212	15 000,20	не применялся	5 000,00	не применялся	5 000,00
ИТОГО стоимость земельных участков						62 264 000,00
ИТОГО стоимость объектов недвижимости						109 621 000,00

Таблица 14.3 – Результаты оценки рыночной стоимости транспортных средств и самоходной техники

№ п/п	Наименование (тип) транспортного средства	Гос. номер	Год выпуска	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по подходам с учётом НДС, руб.			Стоимость объекта оценки с учётом НДС округленно ³³ , руб.	Сумма НДС округленно, руб.	Стоимость объекта оценки округленно без учёта НДС, руб.
					сравнительный	затратный	доходный			
1	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5334	2003	0,00	2 204 000	Не применялся	Не применялся	2 204 000	336 000	1 868 000
2	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РА 5336	2002	0,00	1 928 500	Не применялся	Не применялся	1 929 000	294 000	1 635 000
3	Автогрейдер ДЗ-98В	14 РС 0283	1998	0,00	1 566 000	Не применялся	Не применялся	1 566 000	239 000	1 327 000
4	Асфальтоукладчик ДС-195	14 РА 5342	1993	0,00	Не применялся	351 538	Не применялся	352 000	54 000	298 000
5	Бульдозер ДЗ-171	14 РМ 7767	1991	0,00	Не применялся	368 333	Не применялся	368 000	56 000	312 000
6	Каток дорожный SUMITOMO HW41VW-2	14 РА 5339	1998	0,00	Не применялся	769 858	Не применялся	770 000	117 000	653 000
7	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	14 РА 5333	2003	0,00	Не применялся	545 600	Не применялся	546 000	83 000	463 000

³³ Округление до 1000 рублей.

8	Погрузчик фронтальный ТО-18 Б.3	14 РА 5338	2002	0,00	Не применялся	504 400	Не применялся	504 000	77 000	427 000
9	Снегоочиститель шнеко-роторный КО-605М	14 РА 5332	2004	0,00	1 923 750	Не применялся	Не применялся	1 924 000	293 000	1 631 000
10	Снегоочиститель шнеко-роторный ФРС-200М	14 РА 5337	2005	5 596,83	758 575	Не применялся	Не применялся	759 000	116 000	643 000
11	Трактор Т-150 (Бульдозер СД 110)	14 РС 2926	1988	0,00	Не применялся	155 319	Не применялся	155 000	24 000	131 000
12	Экскаватор ЧДС "Татра"	О 483 ВМ 14	1990	0,00	Не применялся	458 976	Не применялся	459 000	70 000	389 000
13	Экскаватор ЭО-2621 трактор ЮМЗ-6АКЛ	14 РС 9103	1987	0,00	Не применялся	176 000	Не применялся	176 000	27 000	149 000
14	Экскаватор ЭО-3323	14 РТ 9026	1989	7 436,62	Не применялся	68 571	Не применялся	69 000	11 000	58 000
15	Автомашина NISSAN PATROL	О 804 ЕУ 14	1990	0,00	Не применялся	194 255	Не применялся	194 000	30 000	164 000
16	Автомобиль грузовой-торговой ISUZU FORWARD	Т 564 ЕВ 14	1993	0,00	Не применялся	686 019	Не применялся	686 000	105 000	581 000
17	Волга Газ 3102	О 565 ВА 14	2002	0,00	Не применялся	123 360	Не применялся	123 000	19 000	104 000
18	Дормашина ЭД-403	Т 733 ВР 14	1984	0,00	Не применялся	227 000	Не применялся	227 000	35 000	192 000
19	ЗИЛ КДМ-130	С 217 СС 14	1993	0,00	Не применялся	176 832	Не применялся	177 000	27 000	150 000
20	Камаз 343101 "Вахтовая"	О 485 ВМ 14	1992	0,00	Не применялся	728 358	Не применялся	728 000	111 000	617 000
21	Камаз 5410 (ОДА3 9370 автобитум Б-62 М20)	О 493 ВМ 14	1994	0,00	Не применялся	317 308	Не применялся	317 000	48 000	269 000
22	Камаз 55111	О 488 ВМ 14	1994	0,00	Не применялся	317 308	Не применялся	317 000	48 000	269 000
23	Прицеп ОДА3-9370	АА 8555 14	1988	0,00	Не применялся	146 250	Не применялся	146 000	22 000	124 000
24	УАЗ 31512	О 432 АК 14	1993	0,00	Не применялся	91 047	Не применялся	91 000	14 000	77 000
25	УАЗ 31638-340 (UAZ PATRIOT)	С 885 КО 14	2013	342 573,91	Не применялся	691 842	Не применялся	692 000	106 000	586 000
26	УАЗ-3962	О 834 ЕС 14	1998	0,00	Не применялся	120 966	Не применялся	121 000	18 000	103 000
27	Урал-375 "Бензовоз"	Р 350 АТ 14	1979	0,00	Не применялся	252 500	Не применялся	253 000	39 000	214 000
	ИТОГО									13 434 000

Таблица 14.4 – Результаты оценки рыночной стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Балансовая стоимость, руб.	Год Выпуска/ввода в эксплуатацию	Стоимость по подходам с учетом НДС, руб.			Рыночная стоимость с учетом НДС округленно ¹ , руб.	Сумма НДС округленно ¹ , руб.	Рыночная стоимость без учета НДС округленно ¹ , руб.
					Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	АБЗ	355	587 983,86	1978	1 452 958	Не применялся	Не применялся	1 453 000	222 000	1 231 000
2	АБЗ с.Б.Хатыми	353	974 806,22	1988	2 459 375	Не применялся	Не применялся	2 459 000	375 000	2 084 000
3	Котел твердотопливный	363	156 461,71	2011	293 303	Не применялся	Не применялся	293 000	45 000	248 000
4	Насос циркулярный	352	0	2008	12 824	Не применялся	Не применялся	13 000	2 000	11 000
5	Трансформатор на пилораме	149	0	1989	38 700	Не применялся	Не применялся	39 000	6 000	33 000
6	Трансформатор силовой п.Хатыми	364	0	1987	50 400	Не применялся	Не применялся	50 000	8 000	42 000
	ИТОГО									3 649 000

На основании проведенных расчетов и выполненного анализа информации, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

126 704 000 рублей

(Сто двадцать шесть миллионов семьсот четыре тысячи рублей)

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

У подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете.

Мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, верны и соответствуют действительности.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, ФСО № 10.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Оплата настоящей работы никак не связана с итоговой величиной стоимости объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Само-регулируемая организация «АРМО».

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3, 7, 10.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
5. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.
10. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
11. Информационное письмо ОАО «Научно-исследовательский институт автомобильного транспорта» (НИИАТ) «0132-05/395 от 07.12.2006г.
12. Ведомственных строительных норм 53-86(р);
13. «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» Постановление №1072 от 22.10.1990 г.
14. Свод правил «Общественные здания и сооружения» СП 118.13330.2012
15. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 257 стр.
16. «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 190 стр.
17. «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 – Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Общ.ред Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 258 стр.
18. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание, с комментариями (утверждена Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта РФ 10.12.1998 г., разработана Государственным НИИ автомобильного транспорта – НИИАТ, М. ФГУП-НИИАТ, 2005)
19. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов н/Д: Феникс, 2009.

ПРИЛОЖЕНИЯ