

**Партнеръ**

*оценочная компания*

350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103

тел./факс (861) 221-06-22

e-mail: partner-ocenka@mail.ru

Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков», регистрационный № 00961 в ЕГР СРО, дата выдачи – 10 мая 2017 г.;

Договор (полис) № 210001/18/04329/9326001 страхования ответственности оценщиков от 18.12.2018 г.

Договор (полис) № 210001/18/01796/9319002 страхования ответственности оценщиков от 09 июля 2018 г., страхователь ООО «Партнеръ», период страхования с 06.08.2018 г. по 31.07.2019 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 003386-2 от 13 февраля 2018 г.

## **ОТЧЕТ № 1985-011223**

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

Дата оценки – 28.01.2019 г.

Дата составления отчета – 31.01.2019 г.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Сайды»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Партнеръ»**

Краснодар 2019 г.

«31» января 2019 года  
Конкурсному управляющему ООО «Сайдыы»  
Самойлову-Самарину Г.С.

**Уважаемый Георгий Станиславович!**

На основании договора №2278/19 от 11.01.2019 г. оценщиком ООО «Партнеръ» была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Сайдыы».

Оценка произведена по состоянию на 28 января 2019 года.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с:

1. Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с изменениями от 29 июля 2017 г.
2. Федеральными стандартами:
  - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 N 297;
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
  - «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
  - «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
  - «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328;(далее – Федеральные стандарты оценки)
3. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО РАО:
  - СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 009 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 06 октября 2015 г.
4. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р.

Основываясь на собственном опыте и профессиональной квалификации, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Сайдыы», составит на дату оценки:

**1 471 367 (один миллион четыреста семьдесят одна тысяча триста шестьдесят семь) рублей<sup>1</sup>, в том числе:**

<sup>1</sup> п. 15. ст. 146 НК РФ, устанавливающий особенности налогообложения при реализации на территории РФ имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами, утратит силу (ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» № 366-ФЗ). Т.е. НДС от реализации имущества отмен и банкротными предприятиями не уплачивается.

**Недвижимое имущество:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер/условный номер	Рыночная стоимость, руб.
1.	Здание общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1	14:21:110001:475	414 969
2.	Право аренды земельного участка, площадью 158,13 кв.м, под застройкой оцениваемого здания	н/д	95 856
	<b>Итого</b>		<b>510 825</b>

**Движимое имущество, находящееся в залоге у АО «АЭБ»:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1.	МАЗ393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МАЗ3938660N0001248, цвет зеленый	1992	166 006
2.	МАЗ551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый	2006	156 112
3.	МАЗ642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый	2003	97 955
4.	МАЗ3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый	2008	178 415
	<b>Итого</b>		<b>598 488</b>

**Движимое имущество:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1.	УАЗ3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика	2010	244 608
2.	Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14, зав.№1976, цвет синий, 2010 г.в.	2010	82 080
3.	погрузочное оборудование ПКУ 0,8	н/д	35 366
	<b>Итого</b>		<b>362 054</b>

С уважением,  
генеральный директор  
ООО «Партнерь»

Е.Н. Брусова



1.1 Задание на оценку.....	5
1.2 Основные факты и выводы.....	8
1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	10
1.4 Термины и определения, используемые в отчете.....	11
2. Допущения и ограничивающие условия.....	12
3. Стандарты оценки.....	14
4. Цель и предполагаемое использование результатов оценки.....	14
5. Имущественные права.....	15
6. Процесс оценки.....	17
7. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	17
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок недвижимого и движимого имущества.....	17
7.1.1 Социально-экономическая ситуация в России в ноябре 2018 года.....	17
7.1.2 О социально-экономической ситуации в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2018 года».....	23
7.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.....	27
7.2.1. Анализ рынка земельных участков в Республике Саха (Якутия).....	28
7.2.2 Рынок легковых автомобилей в России в 2018 году.....	32
7.2.3 Рынок грузовых автомобилей в России в 2018 году.....	34
8. Характеристика объекта оценки.....	40
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	49
10. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.....	50
10.1 Описание существующих подходов к оценке.....	50
10.2. Оценка на основе затратного подхода.....	54
10.2.1. Расчет стоимости прав на земельный участок.....	54
10.2.2. Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки.....	64
10.2.3 Определение величины накопленного износа недвижимого имущества.....	68
11. Согласование полученных результатов для объектов недвижимого имущества.....	73
12. Описание основных подходов и методов оценки движимого имущества.....	73
12.1. Основные подходы к оценке.....	73
12.2 Теоретические основы затратного подхода.....	74
12.3 Теоретические основы доходного подхода.....	75
12.4 Теоретические основы сравнительного подхода.....	76
13. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.....	77
13.1. Обоснование выбора применяемых подходов.....	77
13.2. Оценка на основе затратного подхода.....	77
13.3 Оценка на основе сравнительного подхода.....	83
14. Согласование полученных результатов оценки.....	94
15. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.....	94
16. Заявление о соответствии (сертификат стоимости).....	96
17. Список использованных источников.....	97
Приложение № 1 – Объекты-аналоги.....	98
Приложение № 2 – Фотографии объектов оценки.....	111
Приложение № 3 – Копии документов, предоставленные Заказчиком.....	115
Приложение № 4 – Документы Оценщика.....	136



## 1.1 Задание на оценку

Таблица №1.Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое и движимое имущество.
Наименование оцениваемого имущества:	<p>Недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1</li> </ul> <p>Движимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый</li> <li>– МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый</li> <li>– МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый</li> <li>– МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый</li> <li>– УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика</li> <li>– Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.</li> <li>– погрузочное оборудование ПКУ 0,8</li> </ul>
Месторасположение движимого имущества:	Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	<p>Правовой статус земельного участка, расположенного под зданием, не определен. Правоустанавливающие либо правоподтверждающие документы на земельный участок Заказчиком не предоставлены.</p> <p>Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Сайдыы», что подтверждает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5295/2018-9972 от 03.04.2018 г.</li> </ul> <p>Оцениваемое движимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Сайдыы», согласно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Инвентаризационной описи № 1 от 17.12.2018 г.</li> <li>– Ответ МРЭО ГИБДД (по обслуживанию г. Анапа, г. Новороссийск, г. Геленджик) № 7/15-1-3-393 от 03.04.2018 г.</li> </ul> <p>Оцениваемое движимое имущество (УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика; Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.; погрузочное оборудование ПКУ 0,8) находится в пользовании третьих лиц, а именно в пользовании Администрации МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) и согласно Письму № А58-9766/2017 от 23.04.2018 г. Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) Администрация МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) обязана вернуть движимое имущество ООО «Сайдыы».</p>
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Сайдыы» (ООО

	«Сайды»), ИНН 1419003971, КПП 141901001, ОГРН 1021400779388, дата присвоения ОГРН – 29.10.2002 г., дата регистрации – 01.07.2002 г. Местонахождение юридического лица: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1.
Документы, предоставленные Заказчиком для выполнения оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5295/2018-9972 от 03.04.2018 г.</li> <li>– Инвентаризационная опись № 1 от 17.12.2018 г.</li> <li>– Ответ МРЭО ГИБДД (по обслуживанию г. Анапа, г. Новороссийск, г. Геленджик) № 7/15-1-3-393 от 03.04.2018 г.</li> <li>– Письмо № А58-9766/2017 от 23.04.2018 г. Арбитражного суда Республики Саха (Якутия)</li> </ul>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки: и связанные с этим ограничения	Консультирование Заказчика относительно величины рыночной стоимости с целью реализации в ходе конкурсного управления. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	28.01.2019 года
Дата составления отчета:	31.01.2019 года
Дата осмотра объектов оценки:	-
Срок проведения оценки:	28.01.2019 г. – 31.01.2019 г.
Степень детализации работ по осмотру	Осмотр объектов оценки не проводился, фотоматериалы и необходимая информация на дату оценки были предоставлены Заказчиком.
Допущения, на которых основывается оценка недвижимого имущества:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Права на оцениваемые объекты считаются достоверными.</li> <li>– Количественные показатели Объектов оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической документации.</li> <li>– Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов обследования объекта оценки. Исполнитель не проводит специальных экспертиз оцениваемых объектов.</li> <li>– Финансово экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.</li> <li>– В данном отчете не приведено суждение оценщика о возможных интервалах полученной стоимости недвижимого имущества, так как в задании на оценку заказчиком не было поставлено такой задачи.</li> <li>– На основании ст.552 ГК РФ: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ). Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком</li> </ul>

на тех же условиях, что и продавец недвижимости...», и ст.35 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ): «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник...».

- Так как правоудостоверяющие/правоподтверждающие документы на оцениваемый земельный участок Оценщику не предоставлены, то в соответствии с п. 6 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)», в отчете принимаются следующие допущения: оценке подлежит право аренды (долгосрочная аренда на 49 лет) на земельный участок, расположенный под объектом оценки. Вид права (долгосрочная аренда на 49 лет) определен исходя из практики, сложившейся на дату оценки на рынке аналогичной недвижимости, которая закреплена на праве хозяйственного ведения за государственными или муниципальными унитарными предприятиями. Такое право оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на срок сорок девять лет.
- Ввиду того, что правовой статус земельного участка, расположенного под объектом капитального строительства, не определен, и правоустанавливающие либо правоподтверждающие документы на земельные участки Заказчиком не предоставлены, Оценщиком принимается допущение:
  1. оцениваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов;
  2. вид разрешенного использования – под индустриальную застройку.
- Ввиду того, что по земельному участку, на котором расположен объект оценки отсутствует информация о размере (площади) данного земельного участка, Оценщиком принято допущение: площадь соответствующего земельного участка рассчитана исходя из площади застройки оцениваемого здания (Оценщиком принято допущение, что общая площадь здания равна площади застройки), с учетом увеличения площади, занятой зданием и необходимой для его использования, на 25% в соответствии СП 42.1330 «СНИП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Б, табл. Б.1) (более подробно в разделе 8 настоящего отчета), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенных условий.

Иные в Разделе 2.

<p>Допущения, на которых основывается оценка движимого имущества:</p>	<p>Оценщиком сделано допущение, что оценка движимого имущества проводится при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов. Сделано допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка в следствие отсутствия и не развитости рынка. Оценщиком принято допущение, что объект оценки МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый, на самом деле представляет собой полуприцеп с незарегистрированной модификацией в виде цистерны объемом 28 куб.м.</p>
<p>Класс собственности:</p>	<p>Специализированная собственность - это такая собственность, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса. Неспециализированная собственность, т.е. собственность, на которую существует спрос со стороны широкого круга экономических субъектов. Более подробная информация в разделе 8.</p>
<p>Принципы оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наилучшее и наиболее эффективное использование;</li> <li>- Замещение;</li> <li>- Спрос и предложение;</li> <li>- Ожидание</li> </ul>
<p>Балансовая первоначальная стоимость, руб.</p>	<p>Данная информация представлена в Приложении № 3 настоящего отчета (см. Инвентаризационную опись № 1 от 17.12.2018 г.)</p>
<p>Обременение объекта оценки</p>	<p>Документально обременения в отношении недвижимого и имущества движимого (УАЗ315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика; Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.; погрузочное оборудование ПКУ 0,8) имущества не подтверждены, поэтому оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. Движимое имущество (МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый; МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый ; МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый; МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый) находится в залоге у АО «АЭБ», согласно Инвентаризационной описи № 1 от 17.12.2018 г. При расчетах принимается следующее допущение: права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правоприятий и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия.</p>

## 1.2 Основные факты и выводы

Таблица №2.- Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор на оценку №2278/19 от 11.01.2019 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1</li> </ul> <p>Движимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый</li> <li>– МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый</li> <li>– МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый</li> <li>– МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый</li> <li>– УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика</li> <li>– Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.</li> <li>– погрузочное оборудование ПКУ 0,8</li> </ul> <p>Недвижимое имущество находится в ветхом (аварийном) техническом состоянии.</p> <p>Движимое имущество находится в удовлетворительном, условно пригодном, неудовлетворительном и предельном техническом состоянии.</p> <p>Более подробное описание объектов оценки приведено в разделе 8.</p>
Суммарные результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке для объектов оценки	
Затратный подход	510 825
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества:	<b>510 825 (пятьсот десять тысяч восемьсот двадцать пять) рублей</b>
Суммарные результаты оценки движимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке для объектов оценки	
Затратный подход	117 446
Сравнительный подход	843 096
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества:	<b>960 542 (девятьсот шестьдесят тысяч пятьсот сорок два) рубля</b>
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества:	<b>1 471 367 (один миллион четыреста семьдесят одна тысяча триста шестьдесят семь) рублей</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести

стоимости:	месяцев с даты составления отчета. В соответствии с договором на оценку №2278/19 от 11.01.2019 г. в Отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости объектов оценки без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
------------	--

### 1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица №3.- Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик, сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «Сайдыбы» (ООО «Сайдыбы»), ИНН 1419003971, КПП 141901001, ОГРН 1021400779388, дата присвоения ОГРН – 29.10.2002 г., дата регистрации – 01.07.2002 г. Местонахождение юридического лица: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Партнеръ» (ООО «Партнеръ»), ИНН 2310099900, ОГРН 1052305686190, дата присвоения ОГРН – 27.02.2006 г., дата регистрации – 30.01.2005 г.
Местонахождение юридического лица:	350004, Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф.103
Местонахождение оценщика	350004, Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103
Контактный телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	тел./факс (861) 221-06-22, 350004 г. Краснодар, ул. Кожевенная, 42, оф. 103 e-mail: partner-ocenka@mail.ru
Оценщик, работающий на основании трудового договора и выполняющий настоящий отчет:	Брусова Елена Николаевна: – Диплом ПП№148551 от 13.02.2002 г. «Оценка недвижимости, объектов интеллектуальной собственности, движимого имущества, предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации в МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г., свидетельство о повышении квалификации в НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный институт менеджмента № 232401064983 от 11.06.2014 г); – Диплом о профессиональной переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» №232401065381 от 11.06.2014г.; – Договор (полис) № 210001/18/04329/9326001 страхования ответственности оценщиков от 18.12.2018 г. Срок действия полиса 19.12.2018 г. по 18.12.2019 г. Страховая сумма 300 000 руб.; – Выписка из реестра "Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков» № 00961 от 10 мая 2017г.; – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018 г. – Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 003386-2 от 13 февраля 2018 г. – Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года.

Информация о привлекаемых специалистах	Иные специалисты и организации не привлекались
Данные о страховании юридического лица	Договор (полис) № 210001/18/01796/9319002 страхования ответственности оценщиков от 09 июля 2018 г., страхователь ООО «Партнеръ», период страхования с 06.08.2018 г. по 31.07.2019 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.

#### 1.4 Термины и определения, используемые в отчете

**Оценка** – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки, который может реализовываться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта оценки без приведения расчетов и обоснований; анализа или обзора рынков движимого имущества без вывода о ценности конкретного объекта оценки в денежном выражении; расчета ценности объекта оценки с определением его стоимости в денежном выражении с соответствующим исследованием конъюнктуры рынков движимого имущества, приведением обоснований, примененным методикам и правилам, а также с составлением письменного отчета установленной формы.

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

**Стоимость объекта** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

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

**Нежилое помещение** – это часть составной недвижимой вещи (здания), являющейся механическим соединением некоторой совокупности частей, самостоятельное юридическое существование которых невозможно, пока они входят в состав данной вещи.

**Объект оценки (недвижимое имущество)** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО 7)

**Объект оценки (движимое имущество)** – отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее машины и оборудование) (ФСО №10)

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

## 2. Допущения и ограничивающие условия

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

Общие условия.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях.

Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в договоре на оценку.

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом №135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ собственником настоящего Отчета на дату оценки является Оценочная компания «Партнерь». Право собственности на настоящий Отчет переходит к Заказчику оценки только после поступления на расчетный счет (в кассу) оценочной компании в полном объеме оплаты за выполненную работу согласно договору на оценку.

### **Положения об ответственности.**

В своих действиях Оценщик выступил как независимый исполнитель.

При этом независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст.16 ФЗ №135.

При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предъявленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, № 7, № 10, Внутренними стандартами и правилами СРО РАО.

### **Освобождение от ответственности.**

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцениваемого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

### **Описание имущества.**



Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Право собственности на оцениваемое имущества предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Недвижимое имущество оценивается свободным, от каких-то бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения.

Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

#### **Скрытые характеристики и дефекты.**

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые возможно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

#### **Заключительные положения.**

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

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

Дата проведения оценки в рамках настоящего отчета установлена по дате осмотра и проверки всех объектов оценки согласно договору оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки, описанному в разделе 8 настоящего отчета, в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).

#### **Конфиденциальность.**

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

Оценщик проводит все необходимые меры по охране конфиденциальности информации согласно ст. 10 Закона «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ. Информация, содержащаяся в отчете об оценке, которая составляет коммерческую тайну, может быть предоставлена органам государственной власти по мотивированному требованию (ст.6 вышеуказанного Закона).

### 3. Стандарты оценки

Стандарты, использованные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
6. Внутренние стандарты и правила СРО РАО
  - СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
  - СРО РАО стандарт 009 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 06 октября 2015 г.

Согласно ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности его требования, другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Применяемые официальные документы:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
3. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 сентября 2001 г.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 16.03.2002 г. №586-р.

### 4. Цель и предполагаемое использование результатов оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование – консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки с целью реализации в ходе конкурсного управления.

Для целей настоящего Отчета под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Приведенное понятие рыночной стоимости полностью соответствует законодательству РФ

Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

## 5. Имущественные права

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Недвижимое имущество:

– Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1

Движимое имущество:

– МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый

– МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый

– МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый

– МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый

– УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика

– Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.

– погрузочное оборудование ПКУ 0,8

Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Сайды», что подтверждает:

– Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5295/2018-9972 от 03.04.2018 г.

Оцениваемое движимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Сайды», согласно:

– Инвентаризационной описи № 1 от 17.12.2018 г.

– Ответа МРЭО ГИБДД (по обслуживанию г. Анапа, г. Новороссийск, г. Геленджик) № 7/15-1-3-393 от 03.04.2018 г.

Оцениваемое движимое имущество (УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика; Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.; погрузочное оборудование ПКУ 0,8) находится в пользовании третьих лиц, а именно в пользовании Администрации МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) и согласно Письму № А58-9766/2017 от 23.04.2018 г. Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) Администрация МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) обязана вернуть движимое имущество ООО «Сайды».

Правовой статус земельного участка, расположенного под зданием, не определен. Правоустанавливающие либо правоподтверждающие документы на земельный участок Заказчиком не предоставлены.

Так как правоудостоверяющие/правоподтверждающие документы на оцениваемый земельный участок Оценщику не предоставлены, то в соответствии с п. 6 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в

отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)», в отчете принимаются следующие допущения:

- оценке подлежит право аренды (долгосрочная аренда на 49 лет) на земельный участок, расположенный под объектом оценки. Вид права (долгосрочная аренда на 49 лет) определен исходя из практики, сложившейся на дату оценки на рынке аналогичной недвижимости, которая закреплена на праве хозяйственного ведения за государственными или муниципальными унитарными предприятиями. Такое право оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на срок сорок девять лет.

#### Право собственности.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209) 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.

Право аренды - есть срочное, возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды. Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

Для выполнения оценочных работ Заказчик предоставил заверенные в установленном порядке копии документов (Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки):

- Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5295/2018-9972 от 03.04.2018 г.
- Инвентаризационная опись № 1 от 17.12.2018 г.
- Ответ МРЭО ГИБДД (по обслуживанию г. Анапа, г. Новороссийск, г. Геленджик) № 7/15-1-3-393 от 03.04.2018 г.
- Письмо № А58-9766/2017 от 23.04.2018 г. Арбитражного суда Республики Саха (Якутия)

Ограничение (обременение) права. Документально обременения в отношении недвижимого и имущества движимого (УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика; Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.; погрузочное оборудование ПКУ 0,8) имущества не подтверждены, поэтому оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

Движимое имущество (МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый; МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый ; МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый; МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый) находится в залоге у АО «АЭБ», согласно Инвентаризационной описи № 1 от 17.12.2018 г.

При расчетах принимается следующее допущение: права на оцениваемое имущество считаются полностью соответствующими действующему законодательству, оформленными в предусмотренном порядке надлежащим образом, а также свободными от каких-либо обременений и ограничений (ареста, залога, правопритязаний и т.п.), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенного условия.

## 6. Процесс оценки

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные по оцениваемому объекту. Был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя затратный, сравнительный и доходный подходы.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую стоимость имущества на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Процедура оценки включала:

1. Определение цели и задачи оценки.
2. Сбор и анализ исходных данных.
3. Описание технических характеристик объектов оценки;
4. Сбор необходимой информации для расчета рыночной стоимости объектов оценки;
5. Анализ рынка недвижимого и движимого имущества, к которому относится объект оценки
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки
7. Использование затратного подхода к оценке недвижимого и движимого имущества;
8. Использование сравнительного подхода к оценке движимого имущества;
9. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки;
10. Составление развернутого письменного отчета.

### 7. Анализ рынка, других внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

#### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок недвижимого и движимого имущества

Согласно **ФСО № 3** в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и в Республике Саха (Якутия), а также отраслевые обзоры рынка.

##### 7.1.1 Социально-экономическая ситуация в России в ноябре 2018 года<sup>2</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица

<sup>2</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201812124>

остаётся на рекордно низких уровнях. Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре.

Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года.

Рост оборота организаций общественного питания также замедлился. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику.

В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях. Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре попрежнему демонстрировали позитивную динамику. Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами. Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

### **Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг.<sup>3</sup>**

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку

<sup>3</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018\\_2020.pdf?MOD=AJPERES](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES)

первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок,

снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;
- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;
- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и



снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогножном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в

среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Основные показатели прогноза

	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Цены на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
консервативный	41,7	49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
консервативный	5,4	3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
консервативный	-0,2	2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
консервативный	-0,9	4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
базовый	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
целевой	1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
консервативный	1,3	2,1	1,3	1,5	1,6

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
	отчет	оценка	прогноз		
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
целевой	-5,1	1,3	2,4	1,4	1,7
консервативный	-5,1	1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный	0,8	3,2	3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
целевой	-4,6	1,2	3,0	3,1	3,3
консервативный	-4,6	1,2	1,7	1,1	1,5
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
консервативный	281,8	336,9	295,7	289,0	291,5
Импорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	191,6	227,8	234,8	238,0	241,0
целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
консервативный	191,6	227,8	219,3	219,0	216,7

## Выводы:

В конце 2018 года продолжается увеличение всех основных показателей социально-экономического развития страны. Отмечается повышение инвестиций в основной капитал, объемов промышленного производства, реальных располагаемых доходов населения, оборота розничной торговли, снижение стоимости заимствования как для физических, так и для юридических лиц. На рынок сложившаяся ситуация оказывает положительное воздействие в результате незначительного увеличения покупательской способности населения и организаций, уменьшения объемов кредитования в экономике, негативные события на рынке в ближайшей перспективе маловероятно. Политическая ситуация в стране стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок недвижимого и движимого имущества

### 7.1.2 О социально-экономической ситуации в Республике Саха (Якутия) за январь-декабрь 2018 года»<sup>4</sup>

Республика Саха (Якутия) расположена в северо-восточной части Евразийского материка, свыше 40% территории находится за Полярным кругом. Входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Республика Саха (Якутия) образована в 1922 года как Якутская АССР в составе РСФСР. В 1991 году получила свое современное название.

<sup>4</sup> <https://ria.ru/20131015/968828618.html>

[http://iltumen.ru/sites/default/files/upload/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B5%20%D0%A1%D0%B0%D1%85%D0%B0%20\(%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F\)%20%D0%B2%202018%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83.pdf](http://iltumen.ru/sites/default/files/upload/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B5%20%D0%A1%D0%B0%D1%85%D0%B0%20(%D0%AF%D0%BA%D1%83%D1%82%D0%B8%D1%8F)%20%D0%B2%202018%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83.pdf)

Расположена в северо-восточной части Евразийского материка, свыше 40% территории находится за Полярным кругом. Входит в состав Дальневосточного федерального округа.

Является самым большим регионом РФ. Общая площадь континентальной и островной территории республики — 3,1 миллиона квадратных километров (более 16% территории России).

Столица – город Якутск. Значительные города: Нерюнгри, Мирный, Алдан, Удачный, Покровск.

### ВАЛОВЫЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОДУКТ

Валовой региональный продукт РС (Я) за одиннадцать месяцев 2018 года составил 959,4 млрд рублей, что на 3,3% выше уровня соответствующего периода 2017 года. Впервые в истории республики по итогам 2018 года ожидается достижение «триллионного уровня» валового регионального продукта – 1 040,6 млрд рублей с индексом физического объема 103,3% к уровню 2017 года. Это обусловлено ростом выпуска товаров, работ (услуг) организаций по видам деятельности «добыча сырой нефти и природного газа» и «добыча прочих полезных ископаемых».

### ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

В январе-декабре 2018 года оборот организаций всех видов экономической деятельности с учетом субъектов малого предпринимательства составил 1 370 868,1 млн. рублей, или 120,9% к соответствующему периоду предыдущего года в основном за счет увеличения оборота организаций по «добыче полезных ископаемых».

### ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

По данным Саха(Якутия)стат, индекс промышленного производства составил 108,2% к январю-декабрю 2017 года, в том числе по видам экономической деятельности: – «добыча сырой нефти» – 117,8%, – «добыча алмазов» – 95,9%. Значительный рост объемов производства обеспечен по следующим видам промышленной продукции: уголь каменный и бурый (за счет ООО «Эльгауголь», ООО «УК «Колмар» и АО «ГОК Инаглинский»), нефть сырая (за счет ООО «Таас-Юрях Нефтегазодобыча», и ТОО ОАО «Сургутнефтегаз»), газовый конденсат (за счет ПАО «ЯТЭК»), концентраты серебряные и золотосодержащие (ООО «Нерюнгри-Металлик», ООО «Рудник Таборный», ООО «Рябиновое» и АО «Тарынская золоторудная компания»). В этом году был установлен ряд рекордов в добывающей промышленности Якутии: добыча золота впервые в современной истории Якутии пробила отметку в 28 тонн, причем в Алданском районе золотодобыча превысила советские показатели и составила 12,6 тонн, добыча нефти и угля также обновили исторические показатели, достигнув 12 и 17,7 млн тонн соответственно. В то же время снизился объем добычи алмазов на 4,1% (за счет АК «АЛРОСА» (ПАО) и ПАО «Алроса-Нюрба» в соответствии с производственным планом). Показатели АК «АЛРОСА» обусловлены приостановлением эксплуатации трубки «Мир», снижением содержания алмазов в руде на трубке «Юбилейная», сокращением объемов обогащения руды на трубке «Удачная». Также снизились объемы добычи природного газа на 7,3% (за счет ПАО «ЯТЭК»). Не удалось переломить спад в обрабатывающей промышленности вследствие снижения производства пищевых продуктов и обработки древесины. Тем не менее, наблюдался рост объемов производства по отдельным видам продукции – рыба переработанная и консервированная, пиво, спецодежда, алмазы природные обработанные, мебель кухонная и офисная, ювелирные изделия.

### СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Сельское хозяйство. В январе-декабре 2018 года продукция сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей по сравнению с аналогичным периодом 2017 года увеличилась на 4,5% и составила 26,37 млрд рублей (по прогнозу Министерства экономики РС(Я) – 100,7%). Рост продукции сельского хозяйства обусловлен увеличением объемов производства продукции растениеводства на 14,4% по сравнению с уровнем 2017 года. Вследствие благоприятных погодных условий в текущем году на 57,4% больше получено урожая зерна (к валовому сбору 2017 года), картофеля – на 13%, овощей – на 14,5%. Сохраняется тенденция сокращения поголовья основных видов скота: поголовье КРС в хозяйствах всех категорий по сравнению с январем-декабрем 2017 года незначительно уменьшилось (187,5 тыс. голов против 188 тыс.), из него коров – меньше на 3,2% (71,8 тыс.), свиней – меньше на 1,1% (23,1 тыс.), лошадей – меньше на 0,5%

(193,3 тыс.), северных оленей – меньше на 3,6% (149,1 тыс.), птиц всех видов – на 2% (853,5 тыс.). Сохраняются валовые объемы производства в натуральных показателях с небольшим сокращением: производство скота и птицы на убой в живом весе составило 35,4 тыс. тонн (98,9% уровня 2017 г), валовый надой молока – 165,4 тыс. тонн (99,4%), производство яиц – 121,7 тыс. штук (100,2%).

### ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2018 году инвестиции в основной капитал составили 410,7 млрд. рублей и возросли к 2017 году на 1,3% (в сопоставимых ценах). Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» увеличился на 2,5% к 2017 году и составил 156,9 млрд. рублей<sup>3</sup> (за счет организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства). При этом из общего объема работ 54,5% выполнены территориально обособленными подразделениями инорегиональных юридических лиц. Объемы работ по строительству объекта «Магистральный газопровод «Сила Сибири» занимают 33,7% в общем составе строительных работ. За 2018 год введено в действие жилых домов общей площадью 496,9 тыс. кв. метров (78,4% к 2017 году). Снижение было вызвано уменьшением на 27,5% ввода жилых домов, построенных юридическими лицами и ежемесячным отставанием с августа т.г. темпов роста индивидуального жилищного строительства по сравнению с объемами 2017 года.

### ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ

Всеми видами транспорта в 2018 году перевезено 25,2 млн. тонн различных грузов, что на 0,9% больше, чем в 2017 года. Рост обеспечен объемами грузоперевозок автомобильным транспортом (103%), по остальным видам транспорта наблюдалось сокращение. Объемы перевозок внутренним водным транспортом сократились на 12,2% за счет сокращения объемов перевозки грузов АО «ЛОРП» на 10% от уровня 2017 года. Грузооборот транспорта составил по итогам года 5 246 млн тонно-км., 100,5% к уровню прошлого года, за счет автомобильного транспорта (+6,8%). Услугами пассажирского транспорта всех видов за 2018 года воспользовались 95,5 млн. человек (96,9% к 2017 году). Снижение перевозок наблюдалось на автомобильном и внутреннем водном транспорте. Растет спрос на железнодорожные пассажироперевозки и в воздушном транспорте. Пассажирооборот составил 4 455,1 млн. пассажиро-километров, 110,8% к уровню 2018 года, в основном за счет роста на воздушном – 113,2% (доля в общем объеме – 88,3%) и железнодорожном (105,%) транспорте.

### РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Оборот розничной торговли, по оценке Саха(Якутия)стат, составит 228,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,9% больше, чем в январе-декабре 2017 года (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) – 101%). Оборот розничной торговли в январедектябре 2018 года преимущественно сформирован оборотом торгующих организаций. Оборот общественного питания (оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) составил 18,9 млрд рублей и был выше уровня 2017 года на 9,7% (в сопоставимых ценах). Населению республики было оказано платных услуг на сумму 88,0 млрд руб. реальный рост на 1,8%.

### ЦЕНЫ

Индекс потребительских цен в декабре 2018 года к декабрю 2017 года составил 102,9% (по прогнозу Министерства экономики РС (Я) – 103,5%). В том числе по продовольственным товарам – 101,2%, непродовольственным – 103,3%. По продовольственным товарам цены с начала года максимально выросли на хлеб и хлебобулочные изделия – на 9%, масло сливочное – на 6,5% и овощи – на 3,1%. Между тем снизились цены на картофель – на 7,4%, крупы и бобовые – на 4,4%, муку – на 3,5%, сахар-песок – на 3,2%, яйца – 2,9%, фрукты – на 1,2%. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в декабре 2018 года составила 6 457,2 рубля и по сравнению с началом года выросла на 2,5%. По непродовольственным товарам, как и в целом по России, максимальный рост с начала года зафиксирован по бензину автомобильному – на 8,8% и табачным изделиям – на 7,3%. По услугам в ноябре наибольший прирост цен и тарифов имеют услуги физкультуры и спорта – 15,4% (к декабрю 2017 года), услуги

образования – 12,7%, услуги дошкольного воспитания – 6,6%, жилищно-коммунальные услуги – 4,1% (в том числе коммунальные услуги – 5,6%).

## ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ФИНАНСЫ

(по данным Министерства финансов Республики Саха (Якутия))

Кассовое исполнение государственного бюджета Республики Саха (Якутия) на 01.01.2019 года составило:

- по доходам – 219 129,8 млн. рублей или 105,1% от плана доходов государственного бюджета 2018 года (уточненный бюджет – 208 526,5 млн. рублей);
- по расходам – 208 912,8 млн. рублей или 99,4% от уточненного бюджета (уточненный бюджет – 210 231,5 млн. рублей).

В общей сумме сложился профицит бюджета в размере 10 216,9 млн. рублей. (уточненный бюджет – профицит в размере 1 705,0 млн. руб.) За январь-декабрь 2018 года в доходную часть государственного бюджета Республики Саха (Якутия) поступило собственных доходов в сумме 139 169,7 млн. рублей, что составляет 63,5% от доходов государственного бюджета. В структуре собственных доходов основную долю составили налоговые доходы (80,8%), которые исполнены в сумме 112 465,0 млн. рублей или 1 4 бюджета и 128,2% к соответствующему периоду прошлого года. Налоговые доходы сформированы на 46,5% за счет налога прибыль предприятий, на 21,7% – за счет налога на доходы физических лиц, на 14,7% – налог на имущество, и 13,6% – налог на добычу полезных ископаемых. Поступления неналоговых доходов составили на 1 января 2019 года 26 704,7 млн. рублей или 101,9% от уточненного бюджета и 109,6% к соответствующему периоду прошлого года. В структуре неналоговых доходов наибольшая доля поступлений приходится на доходы в виде прибыли, приходящейся на доли в уставных (складочных) капиталах хозяйственных товариществ и обществ, или дивидендов по акциям, принадлежащим Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям (77,2%) и платежи при пользовании природными ресурсами (8,9%). По предварительным данным безвозмездные поступления по всем видам источников составили за 2018 год 79 960,1 млн. рублей, с ростом на 2 321,9 млн. рублей или 3% к утвержденному плану, в том числе поступления из федерального бюджета обеспечили прирост на 2 004,7 млн. рублей. По расходной части государственного бюджета Республики Саха (Якутия) расходы на социально-культурную сферу (образование, культуру, кинематографию, средства массовой информации, здравоохранение, спорт, социальную политику) произведены в сумме 100 563,9 млн. рублей, что составило 48,1 % всех расходов государственного бюджета Республики Саха (Якутия). На поддержку ряда отраслей национальной экономики (топливно-энергетический комплекс, воспроизводство минерально-сырьевой базы, сельское хозяйство и рыболовство, водные ресурсы, лесное хозяйство, транспорт, связь и информатика) было направлено в январе-декабре 2018 года 37 487,3 млн. рублей или 17,9% в общей сумме расходов. Расходы на правоохранительную деятельность, обеспечение противопожарной безопасности, предупреждение и ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, национальную оборону занимают 1,7% в структуре расходов. На эти цели расходы государственного бюджета составили 3 787,0 млн. рублей. Расходы по разделу «Общегосударственные вопросы» произведены в сумме 7 178 млн. рублей, что составило 3,44% в структуре расходов. Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство в общей структуре расходов составили 13,1% или 27 448,0 млн. рублей. На охрану окружающей среды расходы составили 724,5 млн. рублей или 0,35%.

### Выводы:

В 2018 году в Республике в целом наблюдаются те же тенденции, что и в целом по стране – увеличение покупательской способности населения, повышение объемов промышленного производства, к числу положительных факторов относится рост инвестиций в основной капитал. Политическая ситуация в регионе стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок недвижимости.

## 7.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Недвижимое имущество в зависимости от своих физических параметров способно выполнять различные функции, выступая и как предмет потребления, и как средство производства (составная часть реальных активов, используемых в процессе хозяйственной деятельности).

Тип недвижимости – функциональное назначение объекта недвижимости, предъявляющее определенные требования к местоположению и иным характеристикам объекта.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения.
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка – недвижимость специализированного назначения (Котельная). Рынок специализированной недвижимости подобной оцениваемой не развит, таким образом анализ рынка отсутствует.

Ввиду того, что правовой статус земельного участка, расположенного под объектом капитального строительства, не определен, и правоустанавливающие либо правоподтверждающие документы на земельные участки Заказчиком не предоставлены, Оценщиком принимается допущение:

- оцениваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – под индустриальную застройку.

Анализ рынка земельных участков приведен ниже.

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

Существует несколько классификаций движимого имущества. Традиционно выделяются следующие классы:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда);
- Строительная и другая самоходная спецтехника;
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии);
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды);
- Офисная техника (компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации);
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры);
- Мебель;
- Бытовая, коммерческая техника;

- Иной производственный и хозяйственный инвентарь.

Транспортные средства делятся по назначению – пассажирские, грузовые, грузопассажирские и специальные.

Грузовой автомобиль — автомобиль, предназначенный для перевозки грузов в кузове или на грузовой платформе.

Различают три основные группы грузовых машин:

Бортовые — к ним относятся грузовые фургоны.

Специализированные — самосвалы, рефрижераторы, балластные и седельные тягачи, контейнеровозы.

Проанализировав сегменты российского рынка движимого имущества, оценщик пришел к выводу, что объекты оценки относятся к сегментам: транспортные средства грузового назначения и пассажирского.

Анализ рынка транспортных средств представлен ниже.

### **7.2.1. Анализ рынка земельных участков в Республике Саха (Якутия).**

Рынок земельных участков можно сегментировать по различным факторам, таким как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, некоторые экономические показатели.

В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости ниже приведенных факторов.

Категория земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

Целевое назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

Вид права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

Престижность района расположения (близость к центру города).

Местоположение и окружение:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия;
- Другое окружение.

Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 10 соток;
- Средние участки 10 - 50 соток;
- Большие участки 0,5 - 5 га;



- Крупные участки свыше 5 га.

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Проведенный анализ рынка земельных участков – земли населенных пунктов промышленного назначения в г. Нюрба Республики Саха (Якутия) не выявил достаточно предложений к продаже сопоставимых объектов, поэтому был проведен анализ других районов Республики Саха (Якутия) сопоставимых по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры, с целью выявления объектов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующихся минимальным расхождением скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта), по состоянию на дату оценки.

На дату оценки информации о продаже земельных участков с сопоставимым видом разрешенного использования (Для размещения объектов промышленного назначения) в районе расположения объекта оценки и других районах с сопоставимым по уровню социально-экономическим развитием – обнаружено недостаточно. В связи с чем невозможно с необходимой степенью достоверности сделать вывод о сложившемся среднерыночном диапазоне стоимости предложения к продаже аналогичных оцениваемым объектам недвижимости.

В результате проведенного исследования рынка предлагаемых к продаже земельных участков и отбора информации с целью повышения ее достоверности, были выбраны объекты – аналоги, из земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования – ИЖС (возможно иное назначение), так как эти объекты расположены в районе, максимально схожем с районом расположения объекта оценки.

По состоянию на дату оценки средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет 1195 руб./кв.м. (стоимость колеблется в диапазоне от 541 руб./кв.м. до 2956 руб./кв.м.).

Обоснование стоимости 1 кв.м. земельных участков, промышленного назначения в районах Республики Саха (Якутия) представлено в таблице 4.

Таблица №4. Предложения к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемым в районах Республики Саха (Якутия).

№ п/п	Стоимость предложения к продаже земельных участков, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Местоположение	Стоимость предложения к продаже за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	850 000	1200	Республика Саха (Якутия), г. Мирный, поселок Заречный	708	<a href="https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1660873022">https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1660873022</a>
2	1 600 000	2200	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский муниципальный район, посёлок городского типа	727	<a href="https://www.avito.ru/chulman/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1453999537">https://www.avito.ru/chulman/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1453999537</a>

			Чульман, Лесная улица, 15		
3	1 150 000	1100	Республика Саха (Якутия), г. Мирный, п. Газовики	1045	<a href="https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_656995519">https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_656995519</a>
4	2 750 000	930	Республика Саха (Якутия), Якутск, Загородный квартал	2956	<a href="https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.3_sot._promnaznacheniya_1411046414">https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.3_sot._promnaznacheniya_1411046414</a>
5	650 000	1200	Республика Саха (Якутия), Якутск, Марха, полевая-2я	541	<a href="https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1465075996">https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1465075996</a>
	Среднее значение руб./кв.м.			1195	

Для земельных участков под индустриальную застройку большое значение имеют следующие ценообразующие факторы (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.):

- местоположение земельного участка;
- передаваемые имущественные права;
- наличие ж/д ветки;
- наличие инженерных коммуникаций;
- расположение относительно автомагистралей;
- общая площадь (фактор масштаба).

**Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки.**

**Передаваемые имущественные права.** Учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке (частная собственность, пожизненное наследуемое владение (только для физических лиц), постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное срочное пользование. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

**Разница между ценой предложения и ценой продажи.** Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). Снижение цены для земельных участков представлено ниже:

Скидки на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

#### Местоположение.

Фактор местоположения для определения стоимости занимает одно из приоритетных мест. Близость к транспортным развязкам и основным ж/д – и автомагистралям, активность экономического окружения и перспективы развития района расположения, развитость инфраструктуры и удобство подъезда. Данные факторы локального местоположения также значительно влияют на стоимость, так как факторы удобства транспортной доступности являются одними из основных при подборе производственных и складских объектов.

**Расположение относительно автомагистралей.** Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,26	1,14	1,38

**Наличие инженерных коммуникаций.** Наличие коммуникаций позволяет комплексно использовать землю, а также рассматривать как дополнительный положительный фактор для перевода в другую категорию. Поэтому оценщики анализируют имеющиеся коммуникации на предмет их легитимности, состояния и мощности.

При различии центральных коммуникаций у объекта оценки и объектов – аналогов участку производится корректировка. Зависимость стоимости земельных участков под индустриальную застройку от наличия либо отсутствия у него какого-либо вида инженерных коммуникаций, выраженная в процентах, вводится на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.) корректировка может составлять:

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

**Ж/д ветка.** Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика

недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,09	1,22

**Масштаб.** Если сравнивать стоимость одного гектара в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость гектара. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

## 7.2.2 Рынок легковых автомобилей в России в 2018 году <sup>5</sup>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2018 году объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 5 млн 425,5 тыс. единиц, что на 2,4% больше, чем за 2017 год (5 млн 300,8 тыс. шт.).

Лидером этого рынка традиционно является отечественная марка LADA, на долю которой в 2018 году пришлось более четверти (25,7%) от общего объема перепродаж. В количественном выражении это составляет 1 млн 393,5 тыс. штук, что на 3,4% ниже показателя годичной давности. Лучшей среди иномарок остается японская Toyota, чей результат достиг 602,6 тыс. подержанных экземпляров (+2,7%). Третье место занимает еще один японский бренд – Nissan (301,9 тыс. шт.; +6,1%). В первую пятерку также попадают корейские Hyundai (270,9 тыс. шт.; +11,9%) и KIA (241,6 тыс. шт.; +19,7%).

Абсолютное большинство представленных в ТОП-10 марок показали в прошлом году положительную динамику рынка, причем наибольший рост сохраняет корейский KIA (+19,7%). Единственная марка с отрицательной динамикой – отечественная LADA (-3,4%).

В модельной структуре вторичного рынка лидерство в 2018 году сохранила LADA 2114 с объемом 147 тыс. машин – на 5,5% меньше, чем в 2017 году. На второе место поднялся Ford Focus (137,5 тыс. шт.; +3,6%), который удерживает титул самой продаваемой иномарки на рынке автомобилей с пробегом. Замыкает тройку лидеров LADA 2107 (128,3 тыс. шт.; -9,1%). В пятерку лидеров также попали LADA 2170 (109,8 тыс. шт.; +4%) и LADA 2110 (108,6 тыс. шт.; -9,1%). В ТОП-10 среди моделей наибольший рост рынка тоже демонстрирует KIA Rio (+26,8%). Она уже несколько лет подряд входит в число лидеров первичного рынка и теперь массово появляется на вторичном рынке, т.к. подходит срок смены владельца. Отметим также, что по итогам декабря

<sup>5</sup> Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/37454/> © Автостат.

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/37579/> © Автостат.

2018 года объем вторичного рынка легковых автомобилей в России составил 464,2 тыс. единиц, показав снижение на 1,4%.

ТОП-10 МАРК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ В 2018 ГОДУ (шт.)

№	Марка	2018	2017	Изм., %	Декабрь 2018	Декабрь 2017	Изм., %
1	LADA	1 393 513	1 442 978	-3,4	116 690	126 205	-7,5
2	TOYOTA	602 555	586 555	2,7	50 467	51 662	-2,3
3	NISSAN	301 855	284 609	6,1	25 607	25 334	1,1
4	HYUNDAI	270 891	242 112	11,9	23 960	22 294	7,5
5	KIA	241 553	201 827	19,7	21 672	18 959	14,3
6	CHEVROLET	237 572	229 500	3,5	20 392	20 463	-0,3
7	FORD	216 265	207 744	4,1	18 623	18 632	0,0
8	VOLKSWAGEN	215 002	201 730	6,6	19 264	18 383	4,8
9	RENAULT	193 649	175 814	10,1	17 494	16 317	7,2
10	MITSUBISHI	164 628	160 424	2,6	14 275	14 514	-1,6
	<b>Всего по России</b>	<b>5 425 509</b>	<b>5 300 822</b>	<b>2,4</b>	<b>464 155</b>	<b>470 945</b>	<b>-1,4</b>

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В РОССИИ 2018 ГОДУ (шт.)

№	Модель	2018	2017	Изм., %	Декабрь 2018	Декабрь 2017	Изм., %
1	LADA 2114	146 986	155 505	-5,5	11 995	13 492	-11,1
2	FORD FOCUS	137 480	132 756	3,6	11 876	12 052	-1,5
3	LADA 2107	128 284	141 172	-9,1	10 168	11 761	-13,5
4	LADA 2170	109 831	105 659	4,0	9 750	9 960	-2,1
5	LADA 2110	108 581	119 411	-9,1	8 849	10 663	-17,0
6	TOYOTA COROLLA	105 304	102 139	3,1	8 671	8 748	-0,9
7	HYUNDAI SOLARIS	97 528	79 637	22,5	8 909	7 618	16,9
8	LADA 4X4	93 191	97 478	-4,4	8 324	9 019	-7,7
9	KIA RIO	87 313	68 871	26,8	8 024	6 696	19,8
10	LADA 2112	83 131	88 232	-5,8	7 065	7 857	-10,1
	<b>Всего по России</b>	<b>5 425 509</b>	<b>5 300 822</b>	<b>2,4</b>	<b>464 155</b>	<b>470 945</b>	<b>-1,4</b>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», объем рынка новых легковых автомобилей в России за 2018 год составил 1 млн 634,2 тыс. единиц. Это на 11,9% выше результата годичной давности (1 млн 459,9 тыс. шт.).

Крупнейшим региональным рынком в стране остается Москва, показатель которой за отчетный период достиг 238,8 тыс. реализованных экземпляров – на 12,1% больше, чем за январь – декабрь 2017 года. Рынок Подмосковья за этот период вырос на 15,3% до 136,3 тыс. новых автомобилей. Тройку регионов-лидеров замыкает Санкт-Петербург с результатом 112 тыс. машин (+11,2%). Как отмечают эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ», на долю этих регионов приходится почти 30% всего российского рынка новых автомобилей.

Среди нестолических субъектов РФ лидирует Татарстан (71,6 тыс. шт.; +1,7%), занявший четвертое место в рейтинге. Далее следуют Краснодарский край (62,1 тыс. шт.; +12,6%) и Башкортостан (58,9 тыс. шт.; +8,1%). Кроме них, в ТОП-10 также попадают Самарская (53,9 тыс. шт.; +10,2%), Свердловская (52,6 тыс. шт.; +18,1%), Челябинская (43,5 тыс. шт.; +15,8%) и Ростовская (42,6 тыс. шт.; +6,7%) области. Отметим также, что все субъекты РФ, входящие в ТОП-30, по итогам прошлого года демонстрируют положительную динамику. Причем у 16 из 30 – она выше среднерыночного показателя. Самый большой рост рынка новых автомобилей показывает Ханты-Мансийский АО: здесь по сравнению с 2017 годом рынок вырос на 28%. На втором месте по динамике – Тюменская область (+22,4%), за которой следует Кемеровская область (+22%). У остальных представленных субъектов рыночный рост находится ниже 20%-ной отметки. В Москве динамика (+12,1%) близка к среднерыночному показателю, в Подмосковье – выше него (+15,3%). В Санкт-Петербурге рост (+11,2%) – ниже, чем в среднем по рынку.

## ТОП-30 РЕГИОНОВ ПО ОБЪЕМУ РЫНКА НОВЫХ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ В 2018 ГОДУ

№	Регион	2018 г., тыс. шт.	2017 г., тыс. шт.	Изм., %	Доля, %
1	Москва	238,8	213,1	12,1	14,6
2	Московская область	136,3	118,2	15,3	8,3
3	Санкт-Петербург	112,0	100,7	11,2	6,9
4	Республика Татарстан	71,6	70,4	1,7	4,4
5	Краснодарский край	62,1	55,2	12,6	3,8
6	Республика Башкортостан	58,9	54,5	8,1	3,6
7	Самарская область	53,9	48,9	10,2	3,3
8	Свердловская область	52,6	44,5	18,1	3,2
9	Челябинская область	43,5	37,6	15,8	2,7
10	Ростовская область	42,6	39,9	6,7	2,6
11	Нижегородская область	39,1	36,9	5,8	2,4
12	Пермский край	33,7	32,5	3,7	2,1
13	Ханты-Мансийский АО – Югра	30,3	23,7	28,0	1,9
14	Ставропольский край	29,1	26,5	9,6	1,8
15	Воронежская область	27,9	24,8	12,4	1,7
16	Волгоградская область	24,6	22,1	11,4	1,5
17	Саратовская область	23,9	21,9	9,3	1,5
18	Оренбургская область	22,3	19,6	14,1	1,4
19	Кемеровская область	21,8	17,9	22,0	1,3
20	Удмуртская Республика	21,6	18,8	15,0	1,3
21	Ленинградская область	19,1	18,0	6,0	1,2
22	Красноярский край	18,3	15,9	15,3	1,1
23	Тюменская область	18,1	14,8	22,4	1,1
24	Новосибирская область	17,5	15,0	16,9	1,1
25	Тульская область	17,3	15,1	14,1	1,1
26	Белгородская область	16,9	15,5	8,7	1,0
27	Ульяновская область	14,0	12,1	16,1	0,9
28	Рязанская область	13,9	13,2	6,0	0,9
29	Пензенская область	13,6	11,8	15,7	0,8
30	Владимирская область	13,5	12,3	10,2	0,8
	<b>ВСЕГО по России</b>	<b>1634,2</b>	<b>1459,9</b>	<b>11,9</b>	<b>100,0</b>

### 7.2.3 Рынок грузовых автомобилей в России в 2018 году <sup>6</sup>

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в 2018 году объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 82,3 тыс. единиц, что на 2,7% больше, чем в 2017 году.

Лидером рынка грузовиков по-прежнему остается российский производитель КАМАЗ, на долю которого в 2018 году пришлось свыше 30% от общего объема. В количественном выражении это соответствует 25,7 тыс. штук – на 2,6% меньше, чем в 2017 году. На втором месте располагается другой отечественный бренд – GAZ, показатель которого составил 8,4 тыс. машин (+7,1%). Замыкает первую тройку шведская Scania (6,7 тыс. шт.; +17,1%).

В пятерку лидеров также попали шведский Volvo (6,3 тыс. шт.; +5,9%) и немецкий MAN (5,1 тыс. шт.; +7,3%). Стоит отметить, что большинство брендов (6) из десятки лидеров по итогам прошедшего года демонстрирует рыночный рост. Самый большой рост у Scania (+17,1%), самое большое падение – у DAF (-23,5%).

В модельной структуре рейтинга лидером, как и в 2017 году, остался КАМАЗ 43118, показатель которого составил 6,6 тыс. экземпляров (+11,7%). Следом идут: GAZ Gazon Next (5,7 тыс. шт.; +14,8%), КАМАЗ 5490 (4,9 тыс. шт.; +26,8%), КАМАЗ 65115 (4,7 тыс. шт.; +0,2%) и Volvo FH (4,5 тыс. шт.; +3,6%). Отметим также, что и в десятке моделей-лидеров у большинства (7) наблюдается положительная рыночная динамика.

<sup>6</sup> Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/37457/> © Автостат.



По итогам же декабря 2018 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 9,5 тыс. штук (-9,4%). Самая высокая динамика – у немецкого MAN TGX (+99,4%), а наибольшее падение – у КАМАЗ 6520 (-33,2%).

#### ТОП-10 МАРОК РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ\* В РОССИИ В 2018 г. (шт.)

№	Марка	2018	2017	Изм., %	Декабрь 2018	Декабрь 2017	Изм., %
1	KAMAZ	25 725	26 413	-2,6	3 332	3 028	10,0
2	GAZ	8 352	7 796	7,1	925	920	0,5
3	SCANIA	6 679	5 702	17,1	998	973	2,6
4	VOLVO	6 346	5 990	5,9	492	774	-36,4
5	MAN	5 083	4 736	7,3	429	650	-34,0
6	MERCEDES	4 823	5 623	-14,2	637	1 015	-37,2
7	MAZ	4 237	3 889	9,0	528	549	-3,8
8	ISUZU	3 899	3 697	5,5	349	420	-16,9
9	URAL	3 237	3 267	-0,9	379	424	-10,6
10	DAF	2 798	3 658	-23,5	245	384	-36,2
	<b>Всего по России</b>	<b>82 289</b>	<b>80 154</b>	<b>2,7</b>	<b>9 474</b>	<b>10 458</b>	<b>-9,4</b>

#### ТОП-10 МОДЕЛЕЙ РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ\* В РОССИИ В 2018 г. (шт.)

№	Модель	2018	2017	Изм., %	Декабрь 2018	Декабрь 2017	Изм., %
1	KAMAZ 43118	6 557	5 871	11,7	807	769	4,9
2	GAZ GAZON NEXT	5 746	5 007	14,8	601	595	1,0
3	KAMAZ 5490	4 927	3 886	26,8	652	329	98,2
4	KAMAZ 65115	4 742	4 733	0,2	568	543	4,6
5	VOLVO FH	4 498	4 342	3,6	226	379	-40,4
6	MERCEDES ACTROS	4 299	5 062	-15,1	567	969	-41,5
7	KAMAZ 6520	3 010	4 507	-33,2	380	423	-10,2
8	MAN TGX	2 740	1 374	99,4	230	214	7,5
9	DAF TRUCKS XF SERIES	2 720	3 554	-23,5	230	377	-39,0
10	SCANIA R	2 513	2 072	21,3	245	358	-31,6
	<b>Всего по России</b>	<b>82 289</b>	<b>80 154</b>	<b>2,7</b>	<b>9 474</b>	<b>10 458</b>	<b>-9,4</b>

**Ценообразующими факторами для транспортных средств являются: техническое состояние, год выпуска, скидка на торг.**

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки.

**Уторгование.** Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная скидка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2015 г).

Группа	Число анкет	Среднее значение, %	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	9	0,34	8,3	9,7
Спецтехника узкого применения	142	12	0,48	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,46	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	139	11	0,45	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,9	15,1

Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,6	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

В данном случае диапазон составляет от 8,3 (минимальное) до 9,7 (максимальное); среднее значение скидки составляет 9%.

**Техническое состояние.** В соответствии с Методическим руководством по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98», согласованное с Министерством юстиции Российской Федерации (письмо N 13-67 от 25.02.98) и утвержденным Министерством экономики Российской Федерации 4 июня 1998 г. диапазон значений корректировок находится в интервале от 0-100%.

Таблица №5. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа автотранспортных средств и спецтехники

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	21 - 40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	41 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	61 - 75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	81 и более

**Год выпуска и пробег.** Согласно Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98, г. Москва, утвержденная Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации 10 декабря 1998 года (Информационное письмо Научно-исследовательского института автомобильного транспорта по поручению Минтранса России № 0132-05/395 от 07.12.2006 г.) существует зависимость износа ТС от возраста, выраженная формулой:

$$И_{\phi} = 100 \times (1 - e^{-\text{ОМЕГА}}),$$

где:

e - основание натуральных логарифмов,  $e \approx 2,72$ ;

ОМЕГА - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации. (Источник: «Оценка стоимости транспортных средств» под редакцией д.э.н. М.П. Улицкого, Москва, 2005)



№ п/п	Вид транспортного средства	$\Omega$ $X_1 \cdot T_{\Phi} + X_2 \cdot L_{\Phi}$	
		параметр $T_{\Phi}$	параметр $L_{\Phi}$
1	Легковые авто отечественные	0,07	0,0035
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	0,10	0,003
3	Тягачи отечественные	0,09	0,002
4	Самосвалы отечественные	0,15	0,0025
5	Специализированные отечественные	0,14	0,002
6	Автобусы отечественные	0,16	0,001
7	Легковые авто европейского производства	0,05	0,0025
8	Легковые авто американского производства	0,06	0,003
9	Легковые авто азиатского производства (кроме Японии)	0,07	0,0032
10	Легковые авто производства Японии	0,05	0,002
11	Грузовые авто зарубежного производства	0,09	0,002
12	Автобусы иностранного производства	0,12	0,0008
13	Прицепы и полуприцепы, страной происхождения которых является Российская Федерация, для грузовых автомобилей	0,12	0
14	Прицепы и полуприцепы иностранного производства для грузовых автомобилей	0,10	0
15	Прицепы для легковых автомобилей и жилых автомобилей (типа автомобиль-дача)	0,06	0
16	Мотоциклы, страной происхождения которых является Российская Федерация	0,12	0
17	Мотоциклы иностранного производства	0,07	0
18	Сельскохозяйственные тракторы, страной происхождения которых является Российская Федерация	0,21	0
19	Сельскохозяйственные тракторы (80 - 100 л.с.) иностранного производства	0,07	0
20	Прочие тракторы иностранного производства	0,11	0
21	Прочая самоходная сельскохозяйственная техника и машины	0,17	0
22	Автогрейдеры	0,16	0
23	Погрузчики фронтальные одноковшовые	0,16	0
24	Экспаваторы одноковшовые	0,10	0
25	Катки дорожные	0,11	0
26	Прочая самоходная дорожно-строительная техника и машины	0,11	0
27	Аэродромная самоходная техника и машины	0,16	0
28	Землеройная самоходная техника и машины	0,10	0
29	Коммунальная самоходная техника и машины	0,16	0
30	Лесозаготовительная самоходная техника и машины	0,14	0
31	Пожарная самоходная техника и машины	0,21	0
32	Строительная самоходная техника и машины	0,08	0
33	Самоходная техника и машины для нефтедобычи и нефтепереработки	0,24	0

$T_{\Phi}$  – фактический возраст автотранспортного средства

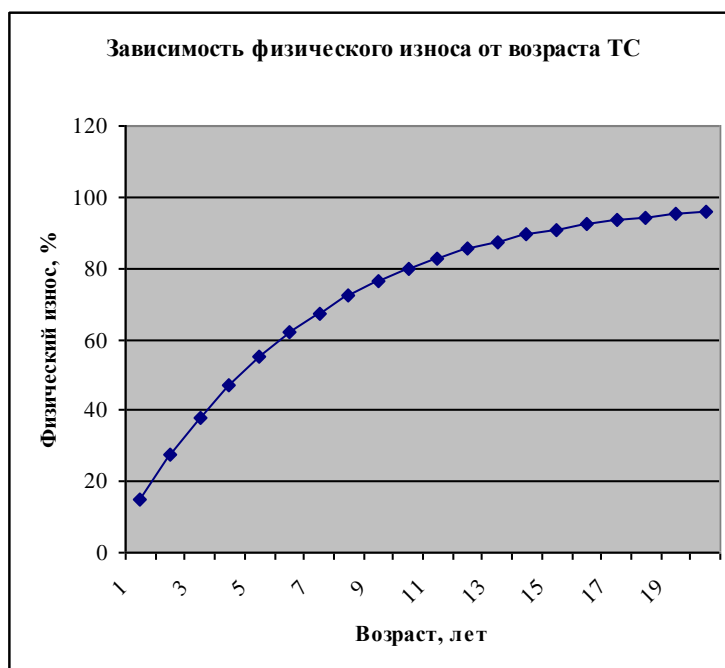
$L_{\Phi}$  – пробег автотранспортного средства

Рассчитаем значения износа для ТС в возрасте от 5 до 20 лет (таблица №6).

Зависимость физического износа наглядно представлена на графике.

Таблица №6.

Возраст ТС, лет	Величина физического износа, %
1	15
2	27
3	38
4	47
5	55
6	62
7	67
8	72
9	76
10	80
11	83
12	85
13	88
14	89
15	91
16	92
17	93
18	94
19	95
20	96



**Технические характеристики (грузоподъемность, мощность/объем двигателя и т.д.).**

Данные ценообразующие факторы следуют из функционального назначения объектов оценки. Корректировки определены на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2015 г). При отсутствии прямых аналогов, сопоставимых по техническим характеристикам, необходима поправка на различие в технических характеристиках. Корректировка цен на различия в технических характеристиках обычно производится по следующей формуле:

$$K_{\text{тех}}=(X_0/X_1)^{\Delta Y}$$

$K_{\text{тех}}$ -коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики.

$X_0$ -характеристика объекта оценки.

$X_1$ -характеристика аналога.

$\Delta Y$ -значение степени характеристики (коэффициент торможения)

Коэффициент торможения для машин, оборудования, в том числе пассажирского автотранспорта обычно составляет 0,6-0,9. Расчет коэффициента торможения производится по следующей формуле:

$$Y=Lg(P_2/P_1)/Lg(N_2/N_1)$$

где:

$\Delta Y$ -значение степени характеристики (коэффициент торможения)

$P_1$ -цена объекта 1

$P_2$ -цена объекта 2

$N_1$ -характеристика объекта 1

№-характеристика объекта 2

**Коэффициент торможения** (источник информации Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2015 г. таб.3.4.2)

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
Легковые автомобили отечественного производства	0,70	X - мощность двигателя, л.с.
		21 л.с. <= X <= 105 л.с.
Грузовые бортовые автомобили отечественного производства	0,66	X - грузоподъемность, т
		0,3 т <= X <= 15 т
Тягачи отечественного производства	0,87	X - нагрузка на седло, т
		5,8 т <= X <= 17 т
Самосвалы отечественного производства	1,50	X - грузоподъемность, т
		1,2 т <= X <= 55 т
Специализированные автомобили отечественного производства	0,43	X - грузоподъемность, т
		0,45 т <= X <= 10 т
Специальные автомобили отечественного производства	0,62	X - грузоподъемность, т
		0,45 т <= X <= 10 т
Прицепы отечественного производства	1,40	X - грузоподъемность, т
		0,2 т <= X <= 70 т
Автобусы отечественного производства	0,95	X - общее число мест
		7 мест <= X <= 220 мест
Легковые автомобили европейского производства	1,43	X - рабочий объем двигателя, куб. см.
		934 куб. см <= X <= 6750 куб. см
Легковые автомобили азиатского	0,93	X - рабочий объем двигателя, куб. см.
		756 куб. см <= X <= 4600 куб. см
Легковые автомобили	1,05	X - мощность двигателя, л.с.

Вид транспортного средства	Значение показателя степени, Y	Наименование и диапазон изменения функциональной (конструктивно-технической) характеристики, X
североамериканского производства		44 л.с. $\leq$ X $\leq$ 455 л.с.
Грузовые автомобили европейского производства	0,63	X - грузоподъемность, т 0,25 т $\leq$ X $\leq$ 17,7 т
Грузовые автомобили американского производства	0,88	X - грузоподъемность, т 0,25 т $\leq$ X $\leq$ 17,7 т
Прочие грузовые автомобили зарубежного производства	0,52	X - грузоподъемность, т 0,25 т $\leq$ X $\leq$ 17,7 т
Автобусы европейского производства	0,40	X - общее число мест 9 мест $\leq$ X $\leq$ 120 мест
Автобусы американского производства	0,67	X - общее число мест 9 мест $\leq$ X $\leq$ 50 мест
Автобусы азиатского производства	1,08	X - общее число мест 9 мест $\leq$ X $\leq$ 45 мест
Автобусы производства других зарубежных стран	0,60	X - общее число мест 9 мест $\leq$ X $\leq$ 120 мест
Автомобильные краны	1,59	$X=1+Гк+0,24xГш$ , Гк - грузоподъемность крана, т Гш - грузоподъемность шасси, т 6,3 т $\leq$ Гк $\leq$ 50 т 6 т $\leq$ Гш $\leq$ 50 т
Погрузчики фронтальные одноковшовые	1,53	$X=Гкп+0,32xVп$ Гк - грузоподъемность крана, т Гш - грузоподъемность шасси, т 6,3 т $\leq$ Гк $\leq$ 50 т 6 т $\leq$ Гш $\leq$ 50 т
Дорожные катки	0,89	$X=Рк+0,61xLп$ Рк - масса катка, т Lп - ширина полосы, м 2 т $\leq$ Рк $\leq$ 16 т 0,875 м $\leq$ Lп $\leq$ 2 м
Башенные краны	0,78	$X=Гбк+0,05xH$ Гбк - грузоподъемность крана, т H - высота подъема, м 5 т $\leq$ Гбк $\leq$ 25 т 12 м $\leq$ H $\leq$ 83 м
Экскаваторы одноковшовые	1,23	X - объем ковша экскаватора, куб. м 0,3 куб. м $\leq$ X $\leq$ 1,5 куб. м

Диапазон цен вторичного рынка представлен в таблице 7 (источники информации: <http://www.gruzoviki.com>; [www.drom.ru](http://www.drom.ru); [www.avito.ru/](http://www.avito.ru/) и др.)

Таблица №7. – Диапазон цен предложений движимого имущества на дату оценки

№ п/п	Наименование объекта	Диапазон цен, руб.
1	МАЗ 93866	300000-700000
2	МАЗ 551605-285P	350000-650000
3	МАЗ 642290-2120	200000-400000
4	МАЗ 938662-017	220000-500000
5	УАЗ 315195	300000-500000

## 8. Характеристика объекта оценки

Объектами оценки в настоящем отчете является недвижимое и движимое имущество, принадлежащее ООО «Сайды».

Недвижимое имущество:

- Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1

Движимое имущество:

- МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый
- МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый
- МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый
- МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый
- УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика
- Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.
- погрузочное оборудование ПКУ 0,8

Ввиду того, что правовой статус земельного участка, расположенного под объектом капитального строительства, не определен, и правоустанавливающие либо правоподтверждающие документы на земельные участки Заказчиком не предоставлены, Оценщиком принимается допущение:

- оцениваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – под индустриальную застройку.

Ввиду того, что по земельному участку, на котором расположен объект оценки отсутствует информация о размере (площади) данного земельного участка, Оценщиком принято допущение: площадь соответствующего земельного участка рассчитана исходя из площади застройки оцениваемого здания (Оценщиком принято допущение, что общая площадь здания равна площади застройки), с учетом увеличения площади, занятой зданием и необходимой для его использования, на 25% в соответствии СП 42.1330 «СНИП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Б, табл. Б.1), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенных условий.

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		

Для промышленной территориальной зоны коэффициент застройки  $K_z$  принимаем по таблице Б.1 - 0,8. Площадь участка  $S_{уч} = S_z / K_z$  или  $S_{уч} = S_z \times (1 / 0,8 \times 100\%) = S_z \times 125\%$ . Таким образом, площадь соответствующего земельного участка рассчитана исходя из площади застройки объекта оценки (Оценщиком принято допущение, что общая площадь здания равна площади застройки), с учетом увеличения площади, занятой зданием и необходимой для его использования,



на 25%. Таким образом, площадь земельного участка под объектом оценки равна 158,13 кв.м. (126,5\*1,25=158,13 кв.м.)

Недвижимое имущество находится в ветхом (аварийном) техническом состоянии.

Функциональное назначение недвижимое имущество: специализированная недвижимость.

Текущее использование: по назначению.

Движимое имущество находится в удовлетворительном, условно пригодном, неудовлетворительном и предельном техническом состоянии.

Функциональное назначение: транспортные средства.

Текущее использование: по назначению.

Ограничение (обременение) права. Документально обременения в отношении недвижимого и имущества движимого (УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика; Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.; погрузочное оборудование ПКУ 0,8) имущества не подтверждены, поэтому оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

Движимое имущество (МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый; МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый ; МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый; МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый) находится в залоге у АО «АЭБ», согласно Инвентаризационной описи № 1 от 17.12.2018 г.

Информация о правах на объекты оценки представлена в разделе 1 (таблица № 1).

Описание местоположения объектов оценки приведено на рисунках 1,2 и в таблице 8. Описание объекта оценки, приведено в таблице № 9.

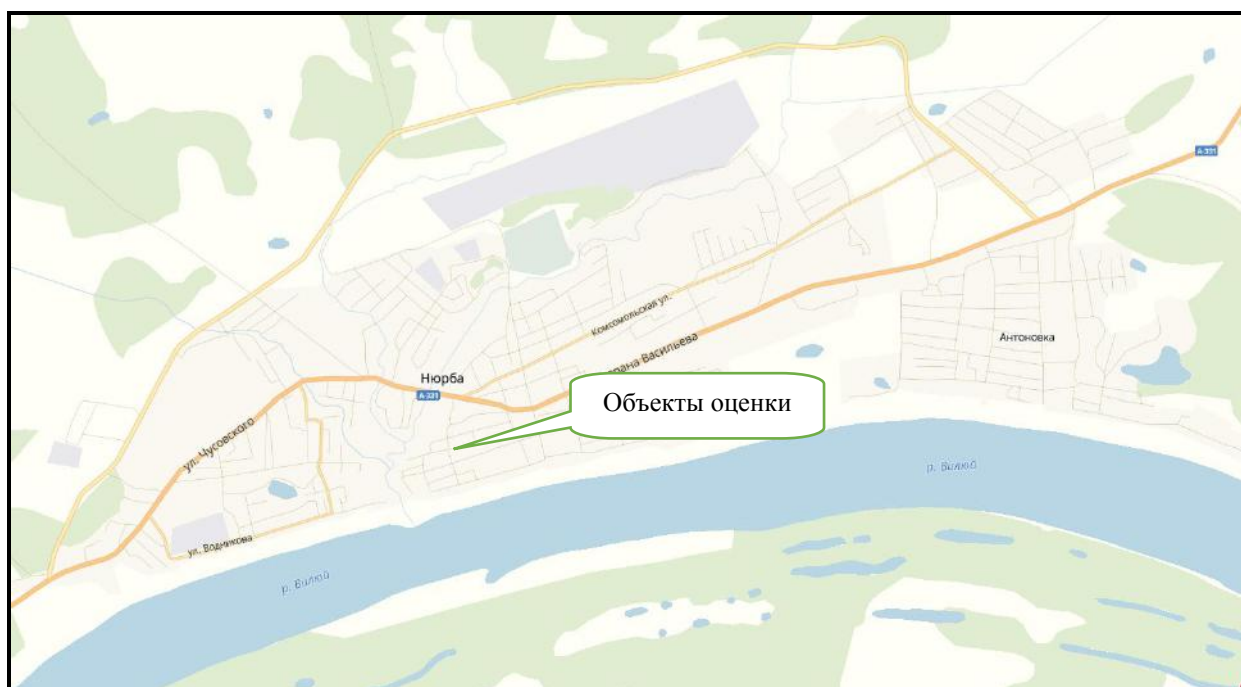


Рисунок №1 – Местоположение объектов оценки по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1



Рисунок №2 – Местоположение объектов оценки по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	14:21:110001:475
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.12.2013
Площадь ОКС'а:	126,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	330328,18
Дата внесения стоимости:	22.04.2014
Дата утверждения стоимости:	27.12.2012
Адрес (местоположение):	Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г.Нюрба, мкр-н Западный, д.1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, здание котельной)
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2005
Дата обновления информации:	06.07.2015
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	0208
Форма собственности:	
▶ <b>Права и ограничения</b>	
▶ <b>Особые отметки</b>	
▶ <a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	
▶ <a href="#">Сформировать запрос</a>	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	

Рисунок №3 – Справочная информация объекта недвижимости с кадастровым номером 14:21:110001:475 (по данным сайта <https://rosreestr.ru>)

Таблица №8.– Характеристика местоположения объектов оценки, расположенных по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район, в котором находится объект оценки	Нюрбинский район
Населенный пункт, в котором расположены объекты	г. Нюрба
Местонахождение объектов в населенном пункте	мкр. Западный, д. 1
Тип постройки объектов	Одноэтажные, двухэтажные
Зона расположения объекта	Жилая
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд круглогодичный – дорога с асфальтобетонным покрытием
Состояние дорог в окрестностях объекта	Удовлетворительное состояние покрытия
Обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с средне развитой инфраструктурой
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Среднее
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Престижность района	Средняя
Класс собственности	Специализированная собственность
Транспортная доступность	Автомобильная дорога федерального значения А-331 в 3 км. Местоположение объектов оценки характеризуется средней транспортной доступностью, транспортный трафик средний.
Коммерческая привлекательность	Близость к центру деловой и социальной активности г. Нюрба – 0,7 км. Близость к центру деловой и социальной активности г. Якутск – 790 км.

Описание недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Сайды» в соответствии с правоустанавливающими документами, фотоматериалами и данными интернет-сайта <https://rosreestr.ru>, приведено в таблице № 9.



Таблица №9.– Описание недвижимого имущества

Наименование объекта оценки	Год постройки	Общая площадь, кв.м., м	Площадь по наружному обмеру, кв.м.	Объем, куб. м.	Группа капитальности	Кол-во эт	Фундамент	Стены, перегородки	Перекрытия	Крыша, кровля	Полы	Проемы оконные	Проемы дверные	Внутренняя отделка	Санитарно и электрот. Устройства	Техническое состояние
Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1	2005	126,5	н/д	н/д	КС-7	1	н/д	деревянные	-	Шифер по деревянным стропилам	цементный, дощатый	деревянные	металлические	-	электроосвещение	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов.

Информация о правах на недвижимое имущество представлена в разделе 1 (таблица № 1).

Информация об износе, устареваниях недвижимого имущества представлена в разделе 10.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Описание движимого имущества, принадлежащего ООО «Сайды», в соответствии с документами, фотоматериалами и данными предоставленными Заказчиком, приведено в таблице № 10.

Таблица №10. – Описание движимого имущества.

№ п/п	Марка, модель	Гос номер	Год выпуска	Доп. Инф.	Тип ТС	заводской номер машины	Модель/№ двигателя	№ кузова	№ шасси	Паспорт ТС/Св-во ТС	Цвет	Техническое состояние
1	МА393866	АА8224 14	1992	ППЦ 28, объем цистерны 28 куб.м.	с незарегистрированной модификацией в виде цистерны	-	-	МА393866 0N0001248	0001248	Св-во ТС 14-14- 03/003/2005 -125 от 30.03.2005	зеленый	Неудовлетворительное. Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски
2	МА3 551605- 285Р	В401ЕТ 14	2006	грузоподъемность 20000 кг; объем двигателя 14860 куб.см.	Грузовой самосвал	-	-	УЗМ55160 560010872	УЗМ551 6056001 0872	ПТС14ТК7 69718 от 21.03.2002; СТС 14КС84045 3 от 14.04.2005	белый	Предельное. Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
3	МА3642290- 2120	У426ЕР 14	2003	Мощность двигателя 330 л.с.; грузоподъемность 14500кг; объем двигателя 14860 куб.см.	Грузовой тягач седельный	-	3017790 0	УЗМ64229 030019296	0019296	ПТС25ТР1 20644 от 22.01.2007; СТС 4ТТ267411 от 13.08.2010	оранжевый	Предельное. Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения
4	МА3938662- 017	АВ4296 14	2008	грузоподъемность 23000 кг; полная масса 31000 кг	Полуприцеп с бортовой платформой	-	-	УЗМ93866 280009865	УЗМ938 6628000 9865	ПТС 78ТВ05833 7 от 11.03.2003; СТС	зеленый	Неудовлетворительное. Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов

										14УМ48916 9 от 31.07.2011		(двигателя, кузова, рамы), полной окраски
5	УАЗ315195	В497СТ 14	2010	мощность двигателя 128 л.с.; объем двигателя 2,7 куб.м.	-	-	-	315100А05 50047	315195А 0000728	ПТС77УА9 56487 от 06.11.2008; СТС 1418070904 от 17.08.2011	арктика	Условно пригодное. Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)
6	Прицеп тракторный «ПТС-5	9397РМ 14	2010	-	-	1976	-	-	-	ПТС73МУ4 69776 от 26.03.2010; СТС 14ТТ27762 6 от 29.09.2010	синий	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия
7	погрузочное оборудование ПКУ 0,8			-	-	-	-	-	-	СВР: ВН 243488; ПСМ: ВЕ 578736	-	Удовлетворительное. Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия

Информация об износе, устареваниях движимого имущества представлена в разделе 13. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, отсутствуют.

## 9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

- законодательно разрешенным;
- физически возможным;
- финансово осуществимым;
- обеспечивать максимальную стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе результатов анализа НЭИ в целом ряде случаев требует разработки по сути своей инвестиционного проекта нового строительства или реконструкции. Достоверность результатов такого "проектирования", проведенного оценщиком без каких-либо изысканий и при отсутствии разрешительной документации, весьма сомнительна.

Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на основе анализа НЭИ целесообразно только в отдельных случаях (земельный участок свободен от каких-либо улучшений, техническое состояние здания требует его сноса и т. п.). При этом выбранный оценщиком наиболее эффективный вариант использования объекта должен подтверждаться официальными документами – постановлением об изменении разрешённого использования земельного участка, утвержденным территориальным зонированием населённого пункта, актом выбора земельного участка для строительства, согласованным эскизным проектом, архитектурно-планировочным решением и т.д. Наличие подобных документов подтверждает реальный потенциал развития объекта. И этот потенциал, естественно, должен найти своё отражение в стоимости объекта.

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость объектов оценки при текущем использовании, поскольку продавец (заказчик оценки) не является инвестором и объект продается исходя из текущего использования по рыночной стоимости (наиболее вероятной) с позиции продавца. Таким образом, Анализ НиНЭИ не проводится.

Оцениваемое движимое имущество является конкурентно способными на рынке подобного имущества, поэтому может быть реализовано, в соответствии со своим функциональным назначением.

## 10 Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке

### 10.1 Описание существующих подходов к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 18 – 19 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок рассматривается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Данный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15 – 16 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

При использовании **метода капитализации**, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется **метод дисконтированных денежных потоков**, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Метод дисконтированных денежных потоков переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования каждой будущей выгоды соответствующей нормой отдачи или путем капитализации с применением коэффициента капитализации, который должен отражать последовательность доходов, изменения стоимости собственности и дохода, а также норму отдачи.

Этот метод базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений доходов и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенный капитал.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где NOI<sub>1</sub> – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является: действующим, его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному его использованию.

В формуле расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов сопоставимых с оцениваемым объектом с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI<sub>1</sub> и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу R. При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из методов доходного подхода.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 12 – 13 ФСО № 1).

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с



объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо выполнить расчеты в рамках всех подходов. Невозможность или ограничения на выполнение расчета методами какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

### **Обоснование выбора применяемых подходов и методов**

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с п. 22 Федерального стандарта оценки № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки

количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Рынок продажи недвижимости специализированного назначения аналогичной оцениваемой не развит, поэтому сравнительный подход был применен.

Оцениваемый объект может приносить доход от их сдачи его в аренду, однако ставки арендной платы могут существенно различаться в зависимости от месторасположения, и других ценообразующих факторов. Рынок аренды аналогичной недвижимости в Республике Саха (Якутия) не развит. Таким образом, доходный подход не применяется.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки № 7, затратный подход рекомендуется использовать для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение применять затратный подход для оценки.

## **10.2. Оценка на основе затратного подхода**

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости объектов капитального строительства.

### **10.2.1. Расчет стоимости прав на земельный участок**

На основании ст.552 ГК РФ: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ). Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости...», и ст.35 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ): «При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник...».

Так как правоудостоверяющие/правоподтверждающие документы на оцениваемый земельный участок Оценщику не предоставлены, то в соответствии с п. 6 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)», в отчете принимаются следующие допущения: оценке подлежит право аренды (долгосрочная аренда на 49 лет) на земельный участок, расположенный под объектом оценки. Вид права (долгосрочная аренда на 49 лет) определен исходя из практики, сложившейся на дату оценки на рынке аналогичной недвижимости, которая закреплена на праве хозяйственного ведения за

государственными или муниципальными унитарными предприятиями. Такое право оценивается как право арендатора земельного участка, переданного в аренду на срок сорок девять лет.

Ввиду того, что правовой статус земельного участка, расположенного под объектом капитального строительства, не определен, и правоустанавливающие либо правоподтверждающие документы на земельные участки Заказчиком не предоставлены, Оценщиком принимается допущение:

- оцениваемый земельный участок относится к категории земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – под индустриальную застройку.

Ввиду того, что по земельному участку, на котором расположен объект оценки отсутствует информация о размере (площади) данного земельного участка, Оценщиком принято допущение: площадь соответствующего земельного участка рассчитана исходя из площади застройки оцениваемого здания (Оценщиком принято допущение, что общая площадь здания равна площади застройки), с учетом увеличения площади, занятой зданием и необходимой для его использования, на 25% в соответствии СП 42.1330 «СНИП 2.07.01-89\*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приложение Б, табл. Б.1), а все расчеты искомых стоимостей произведены с учетом вышеизложенных условий.

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
* Без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.		

Для промышленной территориальной зоны коэффициент застройки  $K_z$  принимаем по таблице Б.1 - 0,8. Площадь участка  $S_{уч} = S_z / K_z$  или  $S_{уч} = S_z \times (1/0,8 \times 100\%) = S_z \times 125\%$ . Таким образом, площадь соответствующего земельного участка рассчитана исходя из площади застройки объекта оценки (Оценщиком принято допущение, что общая площадь здания равна площади застройки), с учетом увеличения площади, занятой зданием и необходимой для его использования, на 25%. Таким образом, площадь земельного участка под объектом оценки равна 158,13 кв.м. ( $126,5 \times 1,25 = 158,13$  кв.м.)

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Исполнитель вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода оценки земельных участков информации.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена с использованием методов сравнительного или доходного подходов.

Для оценки стоимости земельного участка используют методы согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

На **сравнительном** подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На **доходном** подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного** подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В чистом виде затратный подход к оценке земли не применяется.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

### **Выбор метода расчета для оцениваемого земельного участка**

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры и концертные залы сравнивают на основе цены за место. Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 158,13 кв.м. расположенного под объектом оценки рассчитана методом сравнения продаж далее.

Проведенный анализ рынка земельных участков – земли населенных пунктов промышленного назначения в г. Нюрба Республики Саха (Якутия) не выявил достаточно предложений к продаже сопоставимых объектов, поэтому был проведен анализ других районов Республики Саха (Якутия) сопоставимых по уровню социально-экономического развития и развития инфраструктуры, с целью выявления объектов сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и характеризующихся минимальным расхождением скорректированных цен (между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта), по состоянию на дату оценки.

На дату оценки информации о продаже земельных участков с сопоставимым видом разрешенного использования (Для размещения объектов промышленного назначения) в районе расположения объекта оценки и других районах с сопоставимым по уровню социально-экономическим развитием – обнаружено недостаточно. В связи с чем невозможно с необходимой степенью достоверности сделать вывод о сложившемся среднерыночном диапазоне стоимости предложения к продаже аналогичных оцениваемым объектам недвижимости.

В результате проведенного исследования рынка предлагаемых к продаже земельных участков и отбора информации с целью повышения ее достоверности, были выбраны объекты – аналоги, из земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования – ИЖС (возможно иное назначение), так как эти объекты расположены в районе, максимально схожем с районом расположения объекта оценки.

Ценообразующими факторами являются: имущественные права, инженерные коммуникации, категория земель/разрешенное использование, местоположение, площадь, наличие ж/д ветки, расположение относительно автомагистралей.

Характеристика объектов сравнения приведена в таблице ниже.

Таблица №11.– Описание объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка площадью 158,13 квм.

Характеристика объекта-аналога	Земельный участок №1	Земельный участок №2	Земельный участок №3
Стоимость предложения объекта недвижимости, руб.	1 600 000	1 150 000	850 000
Условия финансирования	Наличный или безналичный расчет, единовременный платеж		
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Имущественные права	аренда	собственность	собственность
Площадь, кв. м.	2200	1100	1200
Дата предложения	18.01.2019 г.	09.01.2019 г.	12.01.2019 г.



Местоположение	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский муниципальный район, посёлок городского типа Чульман, Лесная улица, 15	Республика Саха (Якутия), г. Мирный, п. Газовики	Республика Саха (Якутия), г. Мирный, посёлок Заречный
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение	Промышленное	Промышленное	ИЖС (возможно иное использование (промышленное))
Инженерные коммуникации	Возможно подключение к центральным коммуникациям	Возможно подключение к центральным коммуникациям	Возможно подключение к центральным коммуникациям
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупных дорог	На удалении от крупных дорог	На удалении от крупных дорог
Наличие сервитутов и обременений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/chulman/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1453999537">https://www.avito.ru/chulman/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1453999537</a>	<a href="https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniy_a_656995519">https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniy_a_656995519</a>	<a href="https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1660873022">https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1660873022</a>

На основании телефонных интервью с представителями объявлений были уточнены инженерные коммуникации на земельных участках, а также расположение относительно крупных автодорог, наличие ж/д ветки и возможное разрешенное использование.

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке прогнозируемых цен продаж сравнимых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может производиться по элементам сравнения с помощью единиц сравнения (цена за 1 га, за 1 сотку, 1 кв.м., 1 фронтальный метр, единицу плотности застройки). За единицу сравнения принят 1 кв.м. земельного участка.

Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов осуществляется в той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой. В цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах.

При сравнении земельных участков необходимо учитывать следующие элементы:

**Передаваемые имущественные права.** Учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке (частная собственность, пожизненное наследуемое владение (только для физических лиц), постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное срочное пользование. Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или

долгосрочной арендой. В данном случае оцениваемый участок и объект-аналог находятся на праве аренды сроком на 49 лет, а объекты-аналоги № 2,3 на праве собственности, таким образом, вводится корректировка на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г) и составляет «-16%» для объектов-аналогов № 2,3.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

**Разница между ценой предложения и ценой продажи.** Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.). В данном случае корректировка на торг принята «-17,3%»

Скидки на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	<b>17,3%</b>	11,4%	23,2%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1%	20,7%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1%	28,9%
Земельные участки под МЖС	15,7%	10,1%	21,4%
Земельные участки под ИЖС	13,8%	8,6%	19,1%
Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	12,6%	26,8%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	11,2%	23,1%

**Условия финансирования.** Учитывается разница в условиях финансирования сделки: оплата наличными, перечислением, с использованием заемных средств, оформление закладной, использование ипотечного кредита. Корректировка отсутствует.

**Условия продажи.** Корректировка на этот элемент отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка (рыночные, вынужденная продажа, другие скидки). Корректировка отсутствует.

**Дата продажи.** На этом этапе определяется, осуществлялась ли сопоставимая продажа при таких же или отличных рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. В данном случае корректировка отсутствует.

**Местоположение.**

Корректировка осуществляется в соответствии со следующими факторами:

- Адекватность района и окружения.
- Близость к районному, краевому центру.
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог.
- Состояние окружающей застройки.

Расчет корректировок не производился, т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию.

**Наличие инженерных коммуникаций.** Наличие коммуникаций позволяет комплексно использовать землю, а также рассматривать как дополнительный положительный фактор для

перевода в другую категорию. Поэтому оценщики анализируют имеющиеся коммуникации на предмет их легитимности, состояния и мощности. В данном случае корректировка отсутствует.

**Расположение относительно автомагистралей.** Оцениваемый земельный участок располагается на удалении от крупных автодорог, как и объекты-аналоги, таким образом, корректировка не вводится.

**Наличие ж/д ветки.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги не имеют ж/д ветки, поэтому корректировка отсутствует.

**Масштаб.** Если сравнивать стоимость одного гектара в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость гектара. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

Данная корректировка определяется на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.).

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
>10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

В данном случае корректировка отсутствует.

После введения всех корректировок рассчитывается удельный вес ( $d_i$ ) корректировок по каждому объекту-аналогу по следующему алгоритму:

$a_i$  – сумма всех абсолютных значений корректировок по каждому объекту-аналогу (по модулю);

$$b_i = 1 - a_i;$$

$c$  – сумма всех полученных  $b_i$ ;

$$d_i = b_i / c.$$

С учетом рассчитанных корректировок сопоставимых объектов Оценщик определил рыночную стоимость оцениваемого земельного участка в таблице ниже.

Таблица №12.– Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 158,13 кв.м, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1

Характеристики объектов	Объекты недвижимости			
	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		№ 1	№ 2	№3
Стоимость предложения к продаже, рублей	определяется	1 600 000	1 150 000	850 000
Общая площадь земельного участка, кв. м.	158,13	2200	1100	1200
Стоимость предложения объекта недвижимости к продаже, руб./кв. м.	определяется	727,27	1045,45	708,33
<i>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продаж, %</i>		-17,3%	-17,3%	-17,3%

Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	601,45	864,59	585,79
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	601,45	864,59	585,79
<i>Корректировка на имущественное право, %</i>		0,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	601,45	726,26	492,06
<i>Корректировка на инженерные коммуникации, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	601,45	726,26	492,06
<i>Корректировка на масштаб, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./кв. м	определяется	601,45	726,26	492,06
Удельный вес, % <sup>7</sup>		38,27%	30,87%	30,87%
Средневесовое значение, руб./кв. м.		606,21		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 158,13 кв.м, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1		<b>95 856</b>		

### 10.2.2. Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки

Для оценки стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

*Метод сравнительной единицы* предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

*Метод разбивки по компонентам* предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

*Метод количественного обследования* основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Данный метод наиболее применим для оценки новых зданий, когда в качестве основы возможно использование смет. Применение данного метода в данном случае затруднительно.

<sup>7</sup> Вес доверия в итоговом значении рыночной стоимости рассчитывается согласно общей суммы корректировок по их абсолютному значению (чем больше сумма введенных корректировок, тем меньше вес доверия к данному аналогу)

Для расчета стоимости затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки в данном отчете используется метод сравнительной единицы. Методология данного метода описана далее.

*Метод сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м<sup>3</sup> строительного объема, 1м<sup>2</sup> покрытия, 1м<sup>2</sup> общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется по формуле:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: CC - стоимость строительства;

C<sub>in</sub> - стоимость единицы потребительских средств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C<sub>in</sub> используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для сооружений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

При определении стоимости замещения объекта оценки использовался сборники КО-Инвест «Благоустройство территорий» 2016 г.

Стоимость замещения (воспроизводство) в данном сборнике определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Показатели справочника включают номенклатуру затрат в соответствии с действующими методиками определения стоимости строительства продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 г. с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены производится с применением индексов. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость. Результат расчета представлен в таблице ниже.

Таблица №13. Расчеты стоимости затрат на замещение (воспроизводство) нового аналогичного объекта оценки

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1
		Здание-аналог Справочник оценщика "Благоустройство территорий, КО-ИНВЕСТ, 2016 г. код БЗ.02.003.0004
1	2	3
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 куб. м. общей площади здания, руб.</i>	6426
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м. здания (+ удорожание, - удешевление)</i>	
2.1	подземная часть, включая фундаменты	0,00
2.2	стены наружные с отделкой	0,00
2.3	внутренние стены и перегородки	0,00
2.4	перекрытия и покрытия	0,00
2.5	кровля	0,00

2.6	лестницы, балконы, лоджии	0,00
2.7	окна и балконные двери	0,00
2.8	полы	0,00
2.9	проемы	0,00
2.10	внутренняя отделка	0,00
2.11	прочие конструкции	0,00
2.12	отопление вентиляция и кондиционирование	0,00
2.13	водоснабжение и канализация	0,00
2.14	электроснабжение и электроосвещение	0,00
2.15	слаботочные системы	0,00
2.16	прочие системы и спец оборудование	0,00
2.17	корректировка на пристроенное здание	0,00
2.18	<b>Итого по первой группе поправок:</b>	<b>0,00</b>
3	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м. общей площади здания, руб.</b>	<b>6426,00</b>
4	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
4.1	- коэффициент на различие в объеме здания	1,00
4.2	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,04
4.3	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1
4.4	- регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных систем	1,948
4.5	-коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,2865
4.6	- коэффициент на прибыль предпринимателя	1,0768
4.7	- коэффициент по учету налога на добавленную стоимость	1,20*
5	<b>Скорректированный показатель стоимости руб. / 1 кв. м. объекта.</b>	<b>21642,03</b>
6	<b>Стоимость затрат на замещение нового аналогичного объекта, руб.</b>	<b>2 737 717</b>

\*С 1 января 2019 года все операции, на которых начислялся налог на добавленную стоимость в размере 18%, подлежат обложению 20%. Это положение регламентируется статьей 1 закона «О внесении изменений в законодательные акты РФ о налогах и сборах» № 303-ФЗ, утвержденного в августе 2018 года.

#### **Коэффициент на изменение цен после издания справочника**

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2016 г. рассчитывается по формуле:

$$K = I_{\text{нояб.2018}} / I_{\text{январь.2016}} = 19,918 / 15,482 = 1,2865$$

где:

K = корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

$I_{\text{нояб.2018}}$  г. – Расчет индекса цен на строительно-монтажные работы применен в соответствии с Письмом Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 ноября 2018 г. N КЦ/2018-11ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на ноябрь 2018 года”;  $K = 19,918$ , без учета НДС 20 %.

$I_{\text{январь.2016}}$  г. – расчет индекса цен на строительно-монтажные работы применен в соответствии с Письмом Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти “Об индексах изменения

сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года”, К = 15,482, без учета НДС 20 %.

### **Регионально-экономический коэффициент по классам конструктивных систем**

Поправочный регионально-климатический коэффициент определяется в соответствии с справочником КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий», 2016 г. Коэффициент на различие в климате составляет 1,948 (КС-7).

### **Коэффициент на сейсмичность**

В соответствии с справочником КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий», 2016 г. поправочный коэффициент на сейсмичность составляет 1,04.

### **Коэффициент на различие в площади/объеме здания**

Объем здания, также является основным ценообразующим фактором. Чем больше объем здания, тем дешевле цена за куб. м. Корректировка на разницу между объемом оцениваемого здания ( $V_0$ ) и объемом здания - аналога ( $V_a$ ) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом, (справочник КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий» 2016 г.).

Ниже представлена таблица с коэффициентами на разницу в площади.

<b>S объекта экспертизы/S объекта-аналога</b>	<b>К<sub>о</sub></b>	<b>V объекта экспертизы/V объекта-аналога</b>	<b>К<sub>о</sub></b>
0,49-0,25	1,2	0,29-0,10	1,22
0,86-0,50	1,1	0,49-0,30	1,20
0,85-1,15	1	0,71-0,50	1,16
1,16-1,50	0,95	0,70-1,30	1,00
1,50-2,00	0,93	1,31-2,00	0,87

В данном случае корректировка отсутствует.

### **Обоснование коэффициента прибыли предпринимателя.**

Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым.

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Не вдаваясь в подробности теории и методики расчета, оценщик счел целесообразным привести основную закономерность:

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[ 1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left( 1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right] * 100\%, \quad (1.6)$$

где  $P_{np}$  – прибыль застройщика, %;

$C_o = C_o / C$  – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

$n$  – число лет (период) строительства;

$ya$  – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства ( $n$ ) определен по СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта. Соотношение  $C_o$  принято равным 0,50 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50,0 % от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи ( $ya$ ) принята равной 20 %, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 10-летний срок возврата капитала (метод Ринга).

Согласно вышеприведенному выражению прибыль предпринимателя для объекта оценки составит:

Число лет строительства, (n)	Доля авансовых платежей, Co	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	Прибыль предпринимателя, % (Пр.пр.)
0,5	0,50	20	<b>7,68</b>

### 10.2.3 Определение величины накопленного износа недвижимого имущества

#### Общие сведения

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Расчет физического износа определяется следующими методами:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

**Нормативный метод** предполагает использование нормативных инструкций, например, Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Если производственное здание обладает нетипичными условиями эксплуатации данный метод не применим.

Физический износ конструкций, элемента или системы, имеющих различную степень износа отдельных участков, следует определять по формуле:

$$F_{\phi} = \left[ \sum_1^n F_i \times L_i \right] \div \sum_1^n F_i ,$$

F<sub>φ</sub>- физический износ здания, %,

F<sub>i</sub>- физический износ i – го конструктивного элемента,

L<sub>i</sub>- коэффициент, учитывающий долю восстановительной стоимости i – го конструктивного элемента в общей стоимости здания,

n– количество конструктивных элементов в здании.

Физический износ зданий и сооружений определен методом укрупненной оценки физического износа в соответствии с «Реконструкция зданий», Кутуков В.Н., М. Высшая школа, 1981 г., на основании визуального осмотра и составляет на основании нижеследующей таблицы.

Таблица №14.– Оценка состояния зданий и сооружений в зависимости от общего технического состояния.

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устранимые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее	21-40



	целесообразен именно на данной стадии.	
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного ремонта.	41-60
Ветхое (аварийное)	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов.	61-80
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	81-100

Результаты определения физического износа объекта оценки приведены в таблице № 19.

#### **Определение внешнего устаревания.**

Внешнее устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на том или иной вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений или коммуникаций, а также правовыми изменениями.

В данном случае внешнее устаревание отсутствует для объекта оценки.

#### **Определение функционального устаревания.**

Признаки функционального устаревания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

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

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустраняемое.

Устранимое устаревание вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов (сверхулучшений).

Устранимое функциональное устаревание измеряется затратами на замену устаревших элементов, а также может быть вызвано как недостатком, так и избытком качественных характеристик объектов оценки. При недостатке он измеряется, в частности, потерями в сумме арендной платы при сдаче в аренду данного объекта. Элементы зданий и сооружений, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов, относятся к «сверхулучшениям». К устранимому функциональному устареванию можно отнести отсутствие элементов благоустройства – лифты, пожарная и охранная сигнализация, наличие избыточных элементов (перегородки, планировка помещений), разработка проектной документации в соответствии с требованиями по строительству зданий производственного назначения.

Неустраняемое функциональное устаревание вызывается объёмно-планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранения этих недостатков. Кроме того, необходим учёт сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

Функциональное устаревание определяется в соответствии с методикой приведенной на сайте ООО «Региональный центр недвижимости»\*

Функциональное устаревание рассчитывается по формуле:

$$\Phi_y = 100 \times \left[ 1 - 1 / (1 + i)^n \right]$$

где  $\Phi_y$  – величина функционального устаревания

$i$  – величина характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений (2%)

$n$  – время с момента ввода здания в эксплуатацию, в годах

Функциональное устаревание рассчитано в таблице 15.

---

\* <http://www.oorc.ru/ofu.pdf>

**Расчет затрат на воспроизводство (замещение) с учетом накопленного износа.**

Таблица №15.– Расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений с учетом накопленного износа

№п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Фактический возраст	Стоимость замещения нового аналогичного объекта, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Затраты на замещение объекта с учетом накопленного износа, руб.
1	Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1	2005	14	2 737 717	80,00%	24,21%	0,00%	84,84%	414 969

Алгоритм расчета:

1. Затраты на воспроизводство (замещение) нового аналогичного объекта рассчитаны в таблице № 17.
2. Физический износ объекта оценки определен в таблице № 15.
3. Функциональное устаревание объектов оценки определено в таблице № 15.
4. Накопленный износ рассчитан по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - У_{\text{фун}}) \times (1 - У_{\text{вн}});$$

И – Накопленный износ, %

И<sub>физ.</sub> – Физический износ объекта оценки, %;

У<sub>фун.</sub> – Функциональное устаревание объекта оценки, %;

У<sub>вн.</sub> – Внешнее устаревание объекта оценки, %;

Расчет затрат на замещение улучшений с учетом накопленного износа рассчитан по формуле :

$$C_{\text{в.}} = C_{\text{н}} \times (1 - И),$$

где

где C<sub>в.</sub> – Рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

C<sub>н.</sub> – Затраты на замещение нового объекта, руб.

И – Накопленный износ, %

**Заключение о рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества затратным подходом**

Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом = Затраты на замещение с учетом накопленного износа + рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом представлен в таблице № 20.

Таблица №16.– Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер/условный номер	Затраты на замещение нового аналогичного объекта с учетом накопленного износа, руб.
1.	Здание общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1	14:21:110001:475	414 969
2.	Право аренды земельного участка, площадью 158,13 кв.м, под застройкой оцениваемого здания	н/д	95 856
	<b>Итого</b>		<b>510 825</b>

**Заключение по затратному подходу**

В результате применения затратного подхода оценщик пришел к следующему заключению: рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Сайды», рассчитанная затратным подходом, составляет:

**510 825 (пятьсот десять тысяч восемьсот двадцать пять) рублей**

## 11. Согласование полученных результатов для объектов недвижимого имущества.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.
- Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Поскольку есть несколько подходов, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

**Так как рыночная стоимость объекта оценки определялась только одним подходом (затратным), то согласование результатов не требуется.**

## 12. Описание основных подходов и методов оценки движимого имущества

### 12.1. Основные подходы к оценке

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на стоимость рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости комплекса прав на недвижимое и движимое имущество используют три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход,
- доходный подход.

**Затратный подход** основывается на принципе замещения: стоимость совокупности активов не превышает затрат на замещение всех ее составных частей.

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность объекта оценки приносить в будущем определенный доход, который должен быть оценен и преобразован к текущей стоимости. Методика оценки в рамках доходного подхода представлена методами: метод капитализации доходов нормой отдачи на капитал, методе прямой капитализации.

Основополагающим принципом **сравнительного подхода** является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности.

Согласно статье 14 ФЗОД в рамках существующих подходов оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо выполнить расчеты в рамках всех подходов. Невозможность или ограничения на выполнение расчета методами какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке. Проведение расчетов в рамках трех подходов приводит к получению трех различных результатов стоимости одного и того же объекта. В процессе анализа и согласования результатов, полученных в рамках разных подходов, рыночная стоимость имущества устанавливается, исходя из того, какой из методов расчета дает наиболее достоверный результат.

Приведем обзор основных подходов к оценке, с обоснованием примененных в рамках данной работы.

## **12.2 Теоретические основы затратного подхода.**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1)

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При оценке имущества затратным подходом, считают, что рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность качество и конкурентоспособность.

Рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его произвели и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не производиться и их производство никто не собирается налаживать (поэтому такая оценка будет абстрактной), и во-вторых, если бы даже такое производство сегодня существовало, то в нём использовались уже новые материалы и технологии. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при оценке его затратным подходом. Практика расчета стоимости на основе затрат хорошо известна и широко применяется в нашей стране, где до наступления рыночной реформы все цены устанавливались только затратным подходом.

В общем виде алгоритм затратного подхода имеет следующий вид:

- определение стоимости затрат на приобретение нового аналога объекта оценки по информации заводов-изготовителей;
- определение накопленного износа движимого имущества;
- определение рыночной стоимости движимого имущества с учетом накопленного износа.

В общем случае износ оборудования в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов статистика не накоплена или недоступна для оценщиков, и для определения величины физического износа используются методы, которые классифицируются следующим образом:

экспертные:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы состояния;

экономико-статистические:

- метод снижения доходности;
- метод стадии ремонтного цикла;

экспериментально-аналитические:

- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчёта;
- прямой метод.

### 12.3 Теоретические основы доходного подхода.

В соответствии с разделом II-A Стандарта BVS-VII «Доходный подход к оценке собственности» Американского Общества Оценщиков (BVS – Business Valuation Standard) *Доходный подход* (Income Approach) определяется как общий способ определения собственности, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

К основным методам, применяемых в рамках доходного подхода, относятся *Метод капитализации доходов* и *Метод дисконтированных денежных потоков*.

При использовании метода капитализации, чистый операционный доход делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Метод капитализации дохода наиболее употребим в

условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся постоянными и равномерными темпами роста.

Доходный подход отражает перспективы развития бизнеса, т.е., какую прибыль может получить предприятие в будущем, эффективно используя этот имущественный комплекс. Применение доходного подхода требует прогноза будущих потоков за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создаётся всей производственной или коммерческой системой, всеми её активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы. Такая задача может решаться как для всего предприятия в целом, так и для отдельного цеха или производственного участка. Поэтому доходные методы подхода базируются на поэтапном решении задачи. Вначале рассчитывают чистый доход от эксплуатации всей системы, затем на его основе определяют стоимость всей системы, а из неё тем или иным способом выделяют стоимость машинного комплекса, либо в начале выделяют из суммы чистого дохода ту её долю, которая создаётся непосредственно машинным комплексом, затем по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса.

#### **12.4 Теоретические основы сравнительного подхода.**

Сравнительный подход применяют, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому покупатель не купит выставляемый на продажу объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на открытом рынке схожего или аналогичного объекта. Предполагается, что цены, по которым на открытом, свободном, конкурентном рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, аналогичного оцениваемому, отражают его рыночную стоимость. В данном случае в рамках сравнительного подхода применяется метод прямого сравнения продаж.

Применение методов оценки в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с объектом оцениваемого права.

2. Определение подходящей единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Источниками данных, используемыми в сравнительном подходе, являются данные рынка движимого имущества (оборудования), на которых осуществляется продажа объектов движимого имущества. Можно выделить следующие методики оценки движимого имущества в рамках сравнительного подхода: анализ парного набора данных, статистический анализ, анализ тенденций, относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, метод сравнения с идентичным (аналогичным) объектом, метод экспертных оценок.



## **13. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке**

### **13.1. Обоснование выбора применяемых подходов**

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Доходный подход предполагает исследование получения дохода от использования объектов движимого имущества и связанной с ними коммерческой деятельности. При этом выделение доли дохода, приходящегося на технику, проблематично ввиду большой погрешности определения ставок аренды и дисконта, а также уровня загрузки.

Принимая во внимание данные обстоятельства, Исполнитель отказался от оценки в рамках доходного подхода.

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости движимого имущества основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подержанными объектами сравнимой полезности, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за идентичный (аналогичный) по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи подержанных объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, так как отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке данного движимого имущества. На вторичном рынке было выявлено достаточное количество предложений сопоставимых с частью оцениваемых объектов, принимая во внимания данные обстоятельства, Исполнитель применял сравнительный подход к оценке части имущества.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В тоже время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим. Затратный подход применялся для объектов оценки: Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397PM14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.; погрузочное оборудование ПКУ 0,8)

Таким образом, в рамках настоящего отчета рыночная стоимость движимого имущества определялась в рамках затратного и сравнительного подходов.

### **13.2. Оценка на основе затратного подхода**

#### **Определение затрат на воспроизведение (замещение)**

Для определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) нового аналога может быть использована ценовая информация фирм изготовителей либо поставщиков. В случае отсутствия информации о стоимости конкретного имущества используется стоимость его аналога, т.е. объекта схожего по техническим характеристикам, физическим параметрам, мощности и другими признаками с объектом оценки.

Таблица №17.– Определение стоимости затрат на воспроизводство (замещение) нового аналога.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Объект-аналог	Стоимость затрат на замещение нового аналогичного объекта, руб. с учетом НДС 20%	Источник информации <sup>8</sup>
1.	Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397PM14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.	Прицеп тракторный 2 ПТС-5	285 000	<a href="http://www.agromash-yg.ru/goods/20118390-pritsep_traktorny_samosvalny_s_nadstavreshetch_bortami_2pts_5_r">http://www.agromash-yg.ru/goods/20118390-pritsep_traktorny_samosvalny_s_nadstavreshetch_bortami_2pts_5_r</a>
2.	Погрузочное оборудование ПКУ 0,8	ПКУ 0,8 погрузчик	122 800	<a href="https://krasnodar.pulscen.ru/products/pku_0_8_pogruzchik_22291902">https://krasnodar.pulscen.ru/products/pku_0_8_pogruzchik_22291902</a>

#### **Определение накопленного износа**

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств оборудования со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик оборудования, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики, износ выражается в уменьшении относительной стоимости оборудования со временем, или в обесценении. Причины износа могут лежать либо в самом оборудовании, либо в ближайшем окружении (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно оно включено), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к оборудованию.

Классификация износов проведена по критерию технической возможности и экономической целесообразности их устранения по причинам, их вызывающим. С точки зрения возможности устранения различают:

– неустранимый износ, т.е. износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машины и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

– устранимый износ, т.е. износ, который возможно устранить технически и целесообразно экономически.

По причине, вызвавшей износ различают:

физический износ – обусловленный частичной потерей работоспособного состояния машин и оборудования вследствие их эксплуатации или длительного хранения

функциональное устаревание – появляется из-за технического и технологического прогресса.

Внешнее (экономическое) устаревание – появляется из-за внешних по отношению к объекту оценки причин (экономических) и приводит к недоиспользованию объектов.

#### **Определение физического износа**

**Износ физический** отражает потерю стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания элементов конструкций и различных повреждений в процессе эксплуатации. В зависимости от возможности устранения физического износа в ходе капитального ремонта он подразделяется на устранимый и неустранимый.

<sup>8</sup> На основании телефонных интервью с контактными лицами, указанными в объявлениях, было установлено, что объявления являются актуальными на дату оценки и информация указанная в них является достоверной.

Кроме того, физический износ подразделяется на естественный, постепенно накапливаемый и аварийный износ, внезапно возникающий при авариях и поломках.

Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов оборудования статистика не накоплена или недоступна для оценщиков, и для определения величины физического износа используются методы (экспертные), классификация которых приведена ниже:

- метод экспертизы состояния;
- метод эффективного возраста.

Оценка физического износа **методом экспертизы состояния** производится по специальной экспертной шкале.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа машин и оборудования

Экспертные методы основываются на суждении специалиста эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии машины исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов, по экспертной шкале, приведенной ниже (таблица 18) («Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98», согласованное с Министерством юстиции Российской Федерации (письмо N 13-67 от 25.02.98) и утвержденное Министерством экономики Российской Федерации 4 июня 1998 г.

Таблица №18.- Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа автотранспортных средств и специализированной техники

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	11 - 20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	21 - 40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	41 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	61 - 75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительно	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

### Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание (обесценение) – потеря стоимости машин и оборудования, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными машинами и оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с машинами и оборудованием.

Расчет эксплуатационного (операционного) устаревания заключается в сопоставлении эксплуатационных расходов, характерных для оцениваемого объекта и его современного аналога.

Функциональное устаревание оцениваемого имущества определен методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в таблице 19 (см. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», М., 1998г.).

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	% износа
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам.	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам.	5 - 10
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам.	15 - 35
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза).	36 – 70
Д	Безнадежно устарело	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам.	75 - 100

### Определение внешнего (экономического) устаревания

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращение спроса на тот или иной вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений или коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В данном случае внешнее устаревание объектов оценки отсутствует.

### Скидка учитывающая переход на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). В таблице приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при

условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке согласно Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2015 г.

Группа	Число анкет	Среднее значение, %	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	10	0,45	9,10	10,90

### **Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом**

Рыночная стоимость объектов оценки рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_o * (1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{вн}})),$$

где:

$C_p$  – Рыночная стоимость объектов оценки, руб.

$C_o$  – Затраты на замещение (воспроизводство) нового аналогичного объекта оценки, руб.,

$I_{\text{физ}}$  – Физический износ объектов оценки, %;

$U_{\text{фун}}$  – Функциональное устаревание объектов оценки, %;

$U_{\text{вн}}$  – Внешнее устаревание объектов оценки, %;

Расчёт рыночной стоимости затратным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №20.– Расчёт рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на воспроизводство (замещение) нового аналога, руб.	Переход на вторичный рынок, %	Затраты на воспроизводство (замещение) нового аналога с учетом корректировки перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС 20%
1.	Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397PM14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.	285 000	10,00%	256 500	60%	20%	0%	68,00%	82 080
2.	Погрузочное оборудование ПКУ 0,8	122 800	10,00%	110 520	60%	20%	0%	68,00%	35 366

Результаты затратного подхода приведены в таблице ниже

Таблица №21.– Результаты затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость за кол-во, руб.
1.	Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397PM14 зав.№1976 цвет синий 2010 г.в.	2010	1	82 080
2.	погрузочное оборудование ПКУ 0,8	н/д	1	35 366
	<b>Итого</b>			<b>117 446</b>

В результате применения затратного подхода оценщик пришел к следующему заключению: рыночная стоимость движимого имущества, принадлежащего ООО «Сайды», рассчитанная затратным подходом, составляет:

**117 446 (сто семнадцать тысяч четыреста сорок шесть) рублей**

### 13.3 Оценка на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход наиболее применим для тех позиций движимого имущества, которые имеют развитой вторичный рынок. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно производиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;

#### Определение поправок или корректировок

Целесообразна следующая очередность внесения поправок:

- поправки к ценам на различия в условиях продажи (поправки на уторгование, сроки поставки, дату продажи, серийность и условия платежа).
- поправки на техническую сопоставимость (мощность двигателя; коробка передач; возраст, степень физического износа);

Сравнительным подходом оценивается следующее движимое имущество:

- МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый
- МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый
- МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый
- МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый
- УА3315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика

На рынке транспортных средств были выявлены аналоги объектов оценки аналогичные по своим характеристикам. При этом ценообразующими факторами стали: **техническое состояние, год выпуска, скидка на торг, объем/мощность двигателя, объем цистерны, грузоподъемность.**

Описание аналогов приведены в таблице ниже

Таблица №22.– Описание аналогов для объектов оценки

№ п/п	Информация об объекте оценки				Информация об объектах-аналогах					
	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Техническое состояние	Характеристики	Наименование объекта-аналога	Стоимость предложения к продаже, руб.	Год выпуска	Техническое состояние	Источники информации	Характеристики
1	МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. грз АА822414 номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N00 01248, цвет зеленый	1992	Неудовлетворительное	Объем цистерны 28 куб.м.	Цистерна Нефаз 28 кубм.	390 000	2008	Условно пригодное	<a href="https://www.avito.ru/tula/gruzoviki_i_spetstehnika/tsister_na_nefaz_283_obmen_806333996">https://www.avito.ru/tula/gruzoviki_i_spetstehnika/tsister_na_nefaz_283_obmen_806333996</a>	Объем цистерны 28 куб.м.
					Цистерна Нефаз 28 кубм.	650 000	2007	Удовлетворительное	<a href="https://spec.drom.ru/ufa/trailer/tanker/polupricep-nefaz-28kub-07g-62905279.html">https://spec.drom.ru/ufa/trailer/tanker/polupricep-nefaz-28kub-07g-62905279.html</a>	Объем цистерны 28 куб.м.
2	МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. грз В401ЕТ14 VIN УЗМ551605600 10872, цвет белый	2006	Предельное	грузоподъемность 20000 кг; объем двигателя 14860 куб.см.	МА3 551605-285Р	650 000	2006	Удовлетворительное	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/dump/prodaetsja-maz-551605-272-67410996.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/dump/prodaetsja-maz-551605-272-67410996.html</a>	грузоподъемность 20000 кг; объем двигателя 14860 куб.см.
					МА3 551605-285Р	399 000	2006	Удовлетворительное	<a href="https://spec.drom.ru/orenburg/truck/dump/prodam-maz-">https://spec.drom.ru/orenburg/truck/dump/prodam-maz-</a>	грузоподъемность 20000 кг; объем двигателя 14860 куб.см.



									5516-69277981.html	
					МАЗ 551605-285Р	600 000	2006	Удовлетворительное	<a href="https://spec.drom.ru/abakan/truck/dump/products/aetsja-gruzovik-maz-551605-67332804.html">https://spec.drom.ru/abakan/truck/dump/products/aetsja-gruzovik-maz-551605-67332804.html</a>	грузоподъемность 20000 кг; объем двигателя 14860 куб.см.
3	МАЗ642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. грз У426ЕР14 VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый	2003	Предельное	грузоподъемность 14500кг; объем двигателя 14860 куб.см.	МАЗ 642290 2120	200 000	2004	Условно пригодное	<a href="https://www.avito.ru/belozersk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_maz_tyagach_1138855076">https://www.avito.ru/belozersk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_maz_tyagach_1138855076</a>	грузоподъемность 14500кг; объем двигателя 14860 куб.см.
					МАЗ 642290 2120	370 000	2004	Удовлетворительное	<a href="https://www.struyteh.ru/sale/1166825/">https://www.struyteh.ru/sale/1166825/</a>	грузоподъемность 14500кг; объем двигателя 14860 куб.см.
					МАЗ 642290 2120	200 000	2003	Условно пригодное	<a href="https://ehkskavator.ru/item/656298">https://ehkskavator.ru/item/656298</a>	грузоподъемность 14500кг; объем двигателя 14860 куб.см.
4	МАЗ938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. грз АВ429614 VIN УЗМ93866280009865 цвет зеленый	2008	Неудовлетворительное	грузоподъемность 23000 кг; полная масса 31000 кг	Полуприцеп бортовой МАЗ 938662	240 000	2006	Условно пригодное	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/trailer/platform/polupricep-bortovoj-maz-938662-2006god-13.6-metra-65743737.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/trailer/platform/polupricep-bortovoj-maz-938662-2006god-13.6-metra-65743737.html</a>	грузоподъемность 23000 кг; полная масса 31000 кг

					Полуприцеп бортовой МАЗ 938662	450 000	2008	Удовлетворительное	<a href="https://spec.drom.ru/neryungri/trailer/platform/prodam-polupricep-maz-938662-042-63787532.html">https://spec.drom.ru/neryungri/trailer/platform/prodam-polupricep-maz-938662-042-63787532.html</a>	грузоподъемность 23000 кг; полная масса 31000 кг
					Полуприцеп бортовой МАЗ 938662	280 000	2006	Условно пригодное	<a href="https://spec.drom.ru/omsk/trailer/platform/prodaetsja-polupricep-maz938662-02-59009681.html">https://spec.drom.ru/omsk/trailer/platform/prodaetsja-polupricep-maz938662-02-59009681.html</a>	грузоподъемность 23000 кг; полная масса 31000 кг
5	УАЗ315195 2010 г.в. грз В497СТ14 VIN ХТТ315195А05 82607 цвет арктика	2010,00	Условно пригодное	мощность двигателя 128 л.с.; объем двигателя 2,7 куб.м.	УАЗ 315195	499 000	2010	Удовлетворительное	<a href="https://chita.drom.ru/uaz/hunter/30255244.html">https://chita.drom.ru/uaz/hunter/30255244.html</a>	мощность двигателя 128 л.с.; объем двигателя 2,7 куб.м.
					УАЗ 315195	499 999	2010	Удовлетворительное	<a href="https://habarovsk.drom.ru/uaz/hunter/32612222.html">https://habarovsk.drom.ru/uaz/hunter/32612222.html</a>	мощность двигателя 128 л.с.; объем двигателя 2,7 куб.м.
					УАЗ 315195	345 000	2010	Удовлетворительное	<a href="https://spasskdalniy.drom.ru/uaz/hunter/30490484.html">https://spasskdalniy.drom.ru/uaz/hunter/30490484.html</a>	мощность двигателя 128 л.с.; объем двигателя 2,7 куб.м.

На основании телефонных интервью с представителями объявлений было установлено, что даты подачи объявлений являются актуальными на дату оценки, были уточнены характеристики объектов и техническое состояние.

Сопоставив объекты – аналоги, подобранные для объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что необходимо ввести следующие корректировки:

**Корректировка на уторгование.** Скидка на торг зависит от объемов и активностисоответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данная корректировка определена на основании проведенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (ПФКО) исследования (Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2015 г.) и составила «-9%».

Группа	Число анкет	Среднее значение, %	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				Мин.	Макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	9	0,34	8,3	9,7
Спецтехника узкого применения	142	12	0,48	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,46	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	139	11	0,45	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,9	15,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,6	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

**Корректировка на условия продажи.** Корректировка применяется если у объекта оценки и объектов – аналогов различные условия продажи. В данном случае корректировка отсутствует.

**Корректировка на дату продажи.** На основании телефонных интервью с представителями объявлений было установлено, что даты подачи объявлений являются актуальными на дату оценки.

**Корректировка на год выпуска.** Корректировка не применяется к тем объектам оценки, у которых года выпуска сопоставимы с годами объектов аналогов. Согласно Методике оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98, г. Москва, утвержденная Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации 10 декабря 1998 года (Информационной письмо Научно-исследовательского института автомобильного транспорта по поручению Минтранса России № 0132-05/395 от 07.12.2006 г.) существует зависимость износа ТС от возраста пробега, выраженная формулой

$$И_{\phi} = 100 \times (1 - e^{-\text{ОМЕГА}}),$$

где:

e - основание натуральных логарифмов,  $e \approx 2,72$ ;

ОМЕГА - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации. (Источник: «Оценка стоимости транспортных средств» под редакцией д.э.н. М.П. Улицкого, Москва, 2005)

№ п/п	Вид транспортного средства	$\Omega$ $X_1 * T_f + X_2 * L_f$	
		параметр $T_f$	параметр $L_f$
1	Легковые авто отечественные	0,07	0,0035
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	0,10	0,003
3	Тягачи отечественные	0,09	0,002
4	Самосвалы отечественные	0,15	0,0025
5	Специализированные отечественные	0,14	0,002
6	Автобусы отечественные	0,16	0,001
7	Легковые авто европейского производства	0,05	0,0025
8	Легковые авто американского производства	0,06	0,003
9	Легковые авто азиатского производства (кроме Японии)	0,07	0,0032
10	Легковые авто производства Японии	0,05	0,002
11	Грузовые авто зарубежного производства	0,09	0,002
12	Автобусы иностранного производства	0,12	0,0008
13	Прицепы и полуприцепы, страной происхождения которых является Российская Федерация, для грузовых автомобилей	0,12	0
14	Прицепы и полуприцепы иностранного производства для грузовых автомобилей	0,10	0
15	Прицепы для легковых автомобилей и жилых автомобилей (типа автомобиль-дача)	0,06	0
16	Мотоциклы, страной происхождения которых является Российская Федерация	0,12	0
17	Мотоциклы иностранного производства	0,07	0
18	Сельскохозяйственные тракторы, страной происхождения которых является Российская Федерация	0,21	0
19	Сельскохозяйственные тракторы (80 - 100 л.с.) иностранного производства	0,07	0
20	Прочие тракторы иностранного производства	0,11	0
21	Прочая самоходная сельскохозяйственная техника и машины	0,17	0
22	Автогрейдеры	0,16	0
23	Погрузчики фронтальные одноковшовые	0,16	0
24	Экскаваторы одноковшовые	0,10	0
25	Катки дорожные	0,11	0
26	Прочая самоходная дорожно-строительная техника и машины	0,11	0
27	Аэродромная самоходная техника и машины	0,16	0
28	Землеройная самоходная техника и машины	0,10	0
29	Коммунальная самоходная техника и машины	0,16	0
30	Лесозаготовительная самоходная техника и машины	0,14	0
31	Пожарная самоходная техника и машины	0,21	0
32	Строительная самоходная техника и машины	0,08	0
33	Самоходная техника и машины для нефтедобычи и нефтепереработки	0,24	0

\*Правая часть формулы в расчете не участвует для объектов оценки. Исходя из данной формулы, можно выразить зависимость износа только от возраста ТС.

$T_f$  – фактический возраст автотранспортного средства

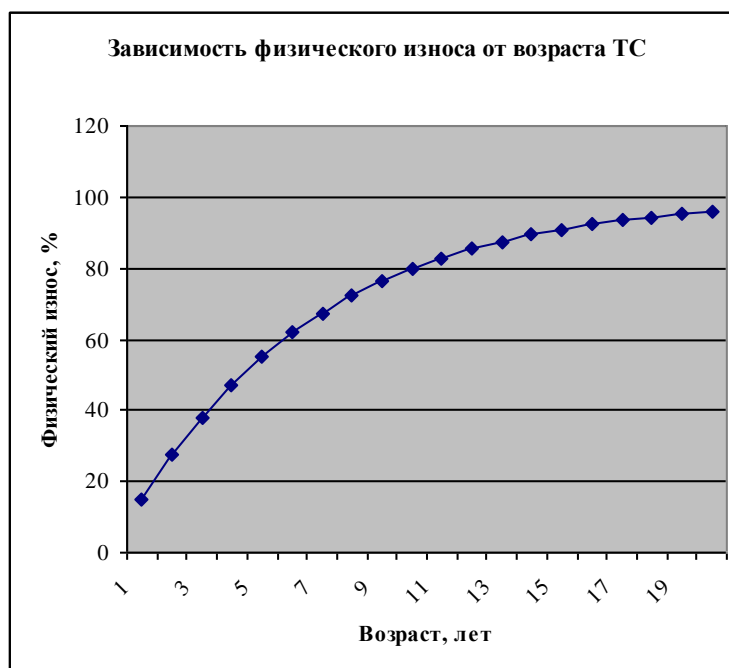
$L_f$  – пробег автотранспортного средства

Рассчитаем значения износа для ТС в возрасте от 5 до 20 лет (таблица №23).

Зависимость физического износа наглядно представлена на графике.

Таблица №23.

Возраст ТС, лет	Величина физического износа, %
1	15
2	27
3	38
4	47
5	55
6	62
7	67
8	72
9	76
10	80
11	83
12	85
13	88
14	89
15	91
16	92
17	93
18	94
19	95
20	96



Расчет корректировки на год выпуска приведен в таблице № 25.

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка рассчитывается как разность физических износов аналогов и объекта оценки.

В соответствии с Методическим руководством по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98», согласованное с Министерством юстиции Российской Федерации (письмо N 13-67 от 25.02.98) и утвержденным Министерством экономики Российской Федерации 4 июня 1998 г. диапазон значений корректировок находится в интервале от 0-100%.

Таблица №24.– Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа автотранспортных средств и спецтехники:

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 - 10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 - 20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта	Хорошее	21 - 40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	41 - 60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей	Условно	61 - 75

эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	пригодное	
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных (двигателя, кузова, рамы), полной окраски агрегатов	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	81 и более

Объекты оценки по эксплуатационно-техническим характеристикам отличаются от объектов аналогов, поэтому необходимо ввести корректировку. В рамках данной работы для определения физического износа использовался метод экспертного анализа физического состояния при использовании таблиц «Шкала износов ТС» (см. выше) представленной в описании методологии. Данная поправка вводится для приведения стоимости объектов аналогов к стоимости оцениваемого объекта с помощью формулы:

$$K_i = ((100\% - I_{\text{физ. об.оц.}}) / (100\% - I_{\text{физ.ан.}}) - 1) * 100\% .$$

где:  $I_{\text{физ. об.оц.}}$  – физический износ объекта оценки;

$I_{\text{физ.ан.}}$  – физический износ объекта аналога

Формула для расчета корректировки технического состояния, рекомендована на семинаре, проводимом РКО (НКСО).

**Объем/мощность двигателя.** В данном случае корректировка отсутствует, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

**Объем цистерны.** В данном случае корректировка отсутствует, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

**Грузоподъемность.** В данном случае корректировка отсутствует, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

После введения всех корректировок рассчитывается удельный вес ( $d_i$ ) корректировок по каждому объекту-аналогу по следующему алгоритму:

$a_i$  – сумма всех абсолютных значений корректировок по каждому объекту-аналогу (по модулю);

$$b_i = 1 - a_i;$$

$c$  – сумма всех полученных  $b_i$ ;

$$d_i = b_i / c.$$

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таблица №25. - Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом для объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Возраст ТС	Физический износ по году выпуска, %	Техническое состояние, %	Сопоставимые объекты	Стоимость предложения к продаже, руб.	Год выпуска	Возраст аналога	Техническое состояние, %	Корректировка на торг, %	Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.	Физический износ по году выпуска, %	Корректировка на год выпуска, %	Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.	Корректировка на тех состояние, %	Скорректированная стоимость объекта оценки, руб.	Удельный вес доверия к используемой информации %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. грз АА822414 номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N 0001248, цвет зеленый	1992	27	96%	80,00 %	№1	390 000	2008	11	65,00%	-9,00%	354 900	73%	23,00%	273 273	43,00%	155 766	69,44%	<b>166 006</b>
						№2	650 000	2007	12	50,00%	-9,00%	591 500	76%	20,00%	473 200	60,00%	189 280	30,56%	
2	МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) ) 2006 г.в. грз В401ЕТ14 VIN УЗМ5516056 0010872, цвет белый	2006	13	86%	85,00 %	№1	650 000	2006	13	50,00%	-9,00%	591 500	86%	0,00%	591 500	70,00%	177 450	30,00%	<b>156 112</b>
						№2	399 000	2006	13	60,00%	-9,00%	363 090	86%	0,00%	363 090	63,00%	134 343	40,00%	
						№3	600 000	2006	13	50,00%	-9,00%	546 000	86%	0,00%	546 000	70,00%	163 800	30,00%	

3	МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. грз У426EP14 VIN УЗМ6422903 0019296, цвет оранжевый (находятся в закладе в АО "АЭБ")	2003	16	76%	85,00%	№1	200 000	2004	15	70,00%	-9,00%	182 000	74%	-2,00%	178 360	- 50,00%	89 180	36,79%	97 955
						№2	370 000	2004	15	60,00%	-9,00%	336 700	74%	-2,00%	329 966	- 63,00%	122 087	24,53%	
						№3	200 000	2003	16	70,00%	-9,00%	182 000	76%	0,00%	182 000	- 50,00%	91 000	38,68%	
4	МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. грз АВ429614 VIN УЗМ9386628 0009865 цвет зеленый	2008	11	73%	80,00%	№1	240 000	2006	13	70,00%	-9,00%	218 400	79%	6,00%	231 504	- 33,00%	155 108	35,86%	178 415
						№2	450 000	2008	11	60,00%	-9,00%	409 500	73%	0,00%	409 500	- 50,00%	204 750	28,28%	
						№3	280 000	2006	13	70,00%	-9,00%	254 800	79%	6,00%	270 088	- 33,00%	180 959	35,86%	
5	УА3315195 2010 г.в. грз В497СТ14 VIN ХТТ315195А 0582607 цвет арктика	2010	9	47%	70,00%	№1	499 000	2010	9	50,00%	-9,00%	454 090	47%	0,00%	454 090	- 40,00%	272 454	33,33%	244 608
						№2	499 999	2010	9	50,00%	-9,00%	454 999	47%	0,00%	454 999	- 40,00%	272 999	33,33%	



						№3	345 000	2010	9	50,00%	-9,00%	313 950	47%	0,00%	313 950	- 40,00%	188 370	33,33%	
--	--	--	--	--	--	----	---------	------	---	--------	--------	---------	-----	-------	---------	-------------	---------	--------	--

Результаты сравнительного подхода представлены в таблице № 26

Таблица №26.-Результаты сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1.	МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. грз АА822414 номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый	166 006
2.	МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. грз В401ЕТ14 VIN УЗМ55160560010872, цвет белый	156 112
3.	МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. грз У426ЕР14 VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый	97 955
4.	МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. грз АВ429614 VIN УЗМ93866280009865 цвет зеленый	178 415
5.	УА3315195 2010 г.в. грз В497СТ14 VIN ХТТ315195А0582607 цвет арктика	244 608
	<b>Итого</b>	<b>843 096</b>

В результате применения сравнительного подхода оценщик пришел к следующему заключению: рыночная стоимость движимого имущества, принадлежащего ООО «Сайды», рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

**843 096 (восемьсот сорок три тысячи девяносто шесть) рублей**

#### 14. Согласование полученных результатов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ, и делаются выводы.
- Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

На протяжении всего процесса оценки доминирует (является решающим) рынок. По опыту стран, где достаточно развита инфраструктура оценки, можно утверждать, что отклонение от фактической продажной цены должно составлять 5-10%, если дата сделки купли-продажи близка к дате оценки. Если бы Оценщикам были известны все факты, то этот диапазон можно было бы уменьшить. Поскольку есть несколько подходов, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

Так как рыночная стоимость объектов оценки определялась только одним подходом (затратным или сравнительным), то согласование результатов не требуется.

## 15. Заключение об итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.

В результате проведенных расчетов, рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ООО «Сайды», составит на дату оценки:

**1 471 367 (один миллион четыреста семьдесят одна тысяча триста шестьдесят семь) рублей<sup>9</sup>, в том числе:**

### Недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер/условный номер	Рыночная стоимость, руб.
1.	Здание общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский район, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1	14:21:110001:475	414 969
2.	Право аренды земельного участка, площадью 158,13 кв.м, под застройкой оцениваемого здания	н/д	95 856
<b>Итого</b>			<b>510 825</b>

### Движимое имущество, находящееся в залоге у АО «АЭБ»:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1.	МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый	1992	166 006
2.	МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый	2006	156 112
3.	МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый	2003	97 955
4.	МА3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый	2008	178 415
<b>Итого</b>			<b>598 488</b>

### Движимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1.	УАЗ315195 2010 г.в. гос.рег.знак В497СТ14, VIN ХТТ315195А0582607, цвет арктика	2010	244 608
2.	Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14, зав.№1976, цвет синий, 2010 г.в.	2010	82 080
3.	погрузочное оборудование ПКУ 0,8	н/д	35 366
<b>Итого</b>			<b>362 054</b>

<sup>9</sup> п. 15. ст. 146 НК РФ, устанавливающий особенности налогообложения при реализации на территории РФ имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ банкротами, утратит силу (ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ» № 366-ФЗ). Т.е. НДС от реализации имущества отмен и банкротными предприятиями не уплачивается.

## 16. Заявление о соответствии (сертификат стоимости)

Данный сертификат удостоверяет, что:

1. Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, стандартами оценки, указанными в отчете.

2. Оценщики, участвовавшие в проведении данной оценки, соответствуют существующим требованиям.

3. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.

4. Проведенный анализ достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем отчете целях и с учетом принятых допущений и ограничений.

5. Настоящая оценка проведена при соблюдении требований к независимости оценщика, при отсутствии вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в процесс оценки.

6. Оценщик имеет опыт оценки аналогичных объектов.

7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

8. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

9. Вознаграждение Оценщиков ни в коей мере не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

Генеральный директор  
ООО «Партнерь», оценщик I категории  
(Диплом ПП № 148551 от 13.02.2002 г. «Оценка  
недвижимости, объектов интеллектуальной  
собственности, движимого имущества,  
предприятия (бизнеса)»), свидетельство о  
повышении квалификации в МИПК РЭА им.  
Г.В. Плеханова №68-5с от 28.02.2005 г.  
свидетельство о повышении квалификации в  
НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента №  
073-Г от 22.09.2008 г., удостоверение о  
повышении квалификации в ЧОУ ВПО Южный  
институт менеджмента № 232401064983 от  
11.06.2014 г. Диплом о профессиональной  
переподготовке в ЧОУ ВПО Южный по  
программе «Судебная строительно-техническая  
и стоимостная экспертиза объектов  
недвижимости» №232401065381 от  
11.06.2014г.; Квалификационный аттестат в  
области оценочной деятельности «Оценка  
недвижимости» № 003385-1 от 13 февраля 2018  
г.; Квалификационный аттестат в области  
оценочной деятельности «Оценка движимого  
имущества» № 003386-2 от 13 февраля 2018 г.)

Е.Н. Брусова



## 17. Список использованных источников

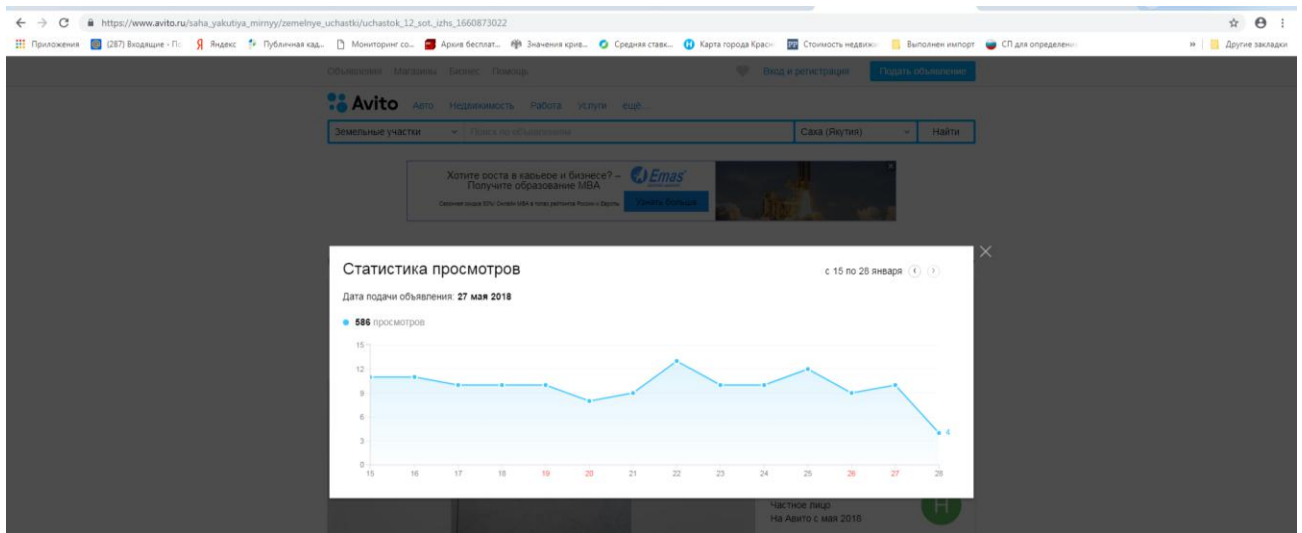
1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ с изменениями от 05 июля 2016 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 N 51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 N 18-ФЗ, от 12.08.96 N 111-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. 1994-1996. Москва.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
8. СРО РАО стандарт 001 «Общие положения» от 06 октября 2015 г.
9. СРО РАО стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 06 октября 2015 г.
10. СРО РАО стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» от 06 октября 2015 г.
11. СРО РАО стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» от 06 октября 2015 г.
12. СРО РАО стандарт 006 «Оценка недвижимости» от 06 октября 2015 г.
13. СРО РАО стандарт 009 «Оценка стоимости машин и оборудования» от 06 октября 2015 г.
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 N 14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 N 110-ФЗ, от 24.10.97 N 133-ФЗ). *Государственная Дума Федерального Собрания РФ*. Москва.
15. Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов». - М.: Минстатинформ, 1997. С учетом действующих стандартов - (ГОСТ 15467-71 «Качество продукции. Классификация продукции по качеству и виды дефектов». Государственный комитет стандартов Совета министров СССР, - М. 1971, стр.11)
16. Сборники Ко-Инвест «Благоустройство территорий» 2016 г.
17. Оценка машин и оборудования: Учебное пособие. – М.: 2000. Под общей редакцией В.П. Антонова. Институт оценки природных ресурсов.
18. Международная электронная сеть (INTERNET)
19. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г.
20. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Лейфера Л.А., научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2015 г.

# Приложение № 1 – Объекты-аналоги

## Недвижимое имущество (затратный подход, земельные участки)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The title is "Участок 12 сот. (ИЖС)" with a price of "850 000 Р". The listing includes a phone number "8 914 257-95-06" and a "Написать сообщение" button. A profile picture of the seller, Наталья, is visible. The main image is a scan of a document. Below it, there are smaller images of a truck and a McDonald's advertisement. The listing details include: "Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 10", "Адрес: Мирный, Республика Саха (Якутия), поселок Заречный", and a "Скрыть карту" button.

This screenshot shows the same Avito listing but with a map view of the location. The map shows the plot's location relative to the city of Mirnyy and the settlement of Zarechnyy. Below the map, the text reads: "Продам под ИЖС земельный участок 12 сот.в Заречный Документы в собственности. Цена - 850 000". To the right, there are more advertisements, including one for "Продажа прицепов самосвальных" and another for "Бортовой МАЗ? Можно заказать сейчас!".



[https://www.avito.ru/saha\\_yakutiya\\_mirnyy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot\\_izhs\\_1660873022](https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1660873022)

Участок 22 сот. (промназначения) - 1 600 000 Р

№ 145399537, размещено 16 января в 12:39 @ 1249 (+6)

8 917 117-15-67

Написать сообщение

Михаил  
Частное лицо  
На Avito с августа 2018

Адрес: Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский муниципальный район, посёлок городского типа Чульман, Лесная улица, 15

Площадь: 22 сот.

Адрес: Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский муниципальный район, посёлок городского типа Чульман, Лесная улица, 15

Участок 22 сот. (промназначения) 1 600 000 Р

Описание земельного участка с кадастровым номером 14-18-208003-178  
Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пгт. Чульман, в 100 м на юго-запад от ул. Лесная, д 16  
Площадь, кв м 2249

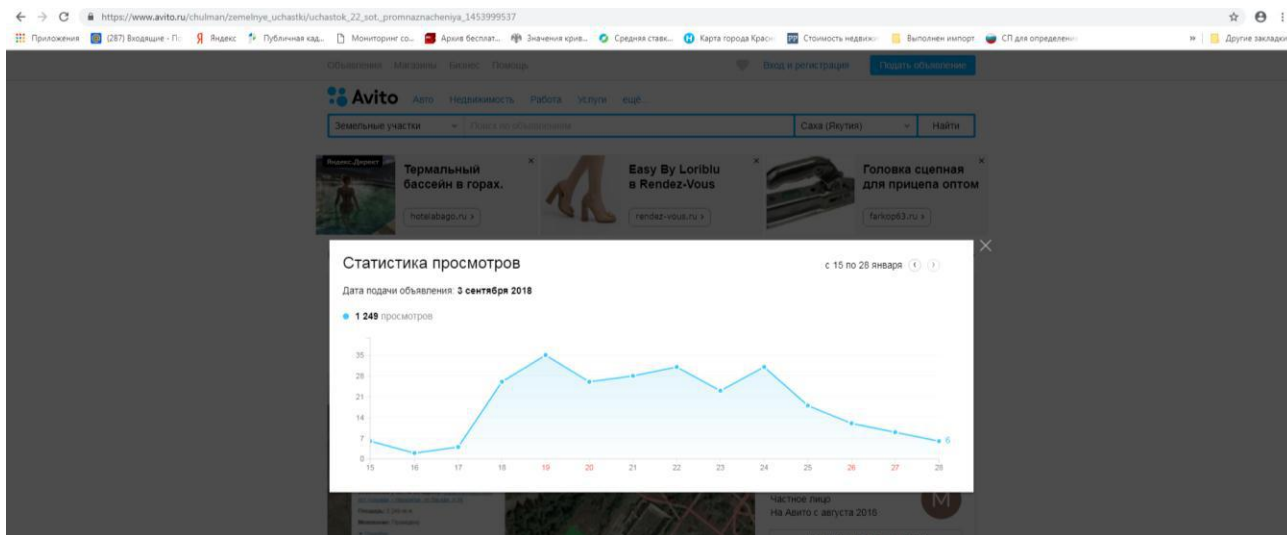
Окружением объекта является жилая застройка  
На въезде на окраине пгт. Чульман  
Транспортная доступность удовлетворительная.  
Присутствуют все необходимые инженерные сети.

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»  
На территории имеются заасфальтированные дороги для проезда транспорта и пешеходного потока.

Рельеф равнинный  
Обременения Не зарегистрировано  
Категория земель Земли населенных пунктов.  
ТОРГ... Аренда на 49 лет. Обмен на авто/недвижимость/ценные бумаги.  
Предложения и вопросы высylайте на эл почту!





[https://www.avito.ru/chulman/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_145399537](https://www.avito.ru/chulman/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_145399537)

Участок 11 сот. (промназначения) - 1 150 000 Р

№ 656995519, размещено 9 января в 10:07 (535 (+1))

Площадь: 11 сот., Расстояние до города: 2

Адрес: Республика Саха (Якутия), Мирный

8 914 252-97-49

Написать сообщение

Собственник: Частное лицо, На Авито с сентября 2015

7 объявлений пользователя

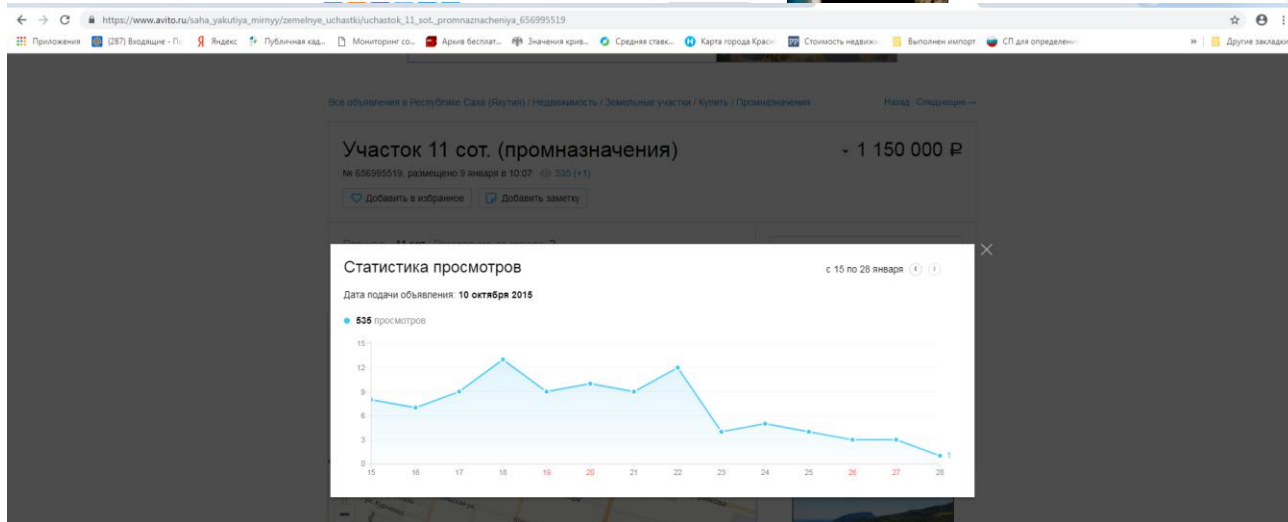
Продам земельный участок в п. Газовки. 11 сот., в собственности.

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 10 октября 2015

535 просмотров

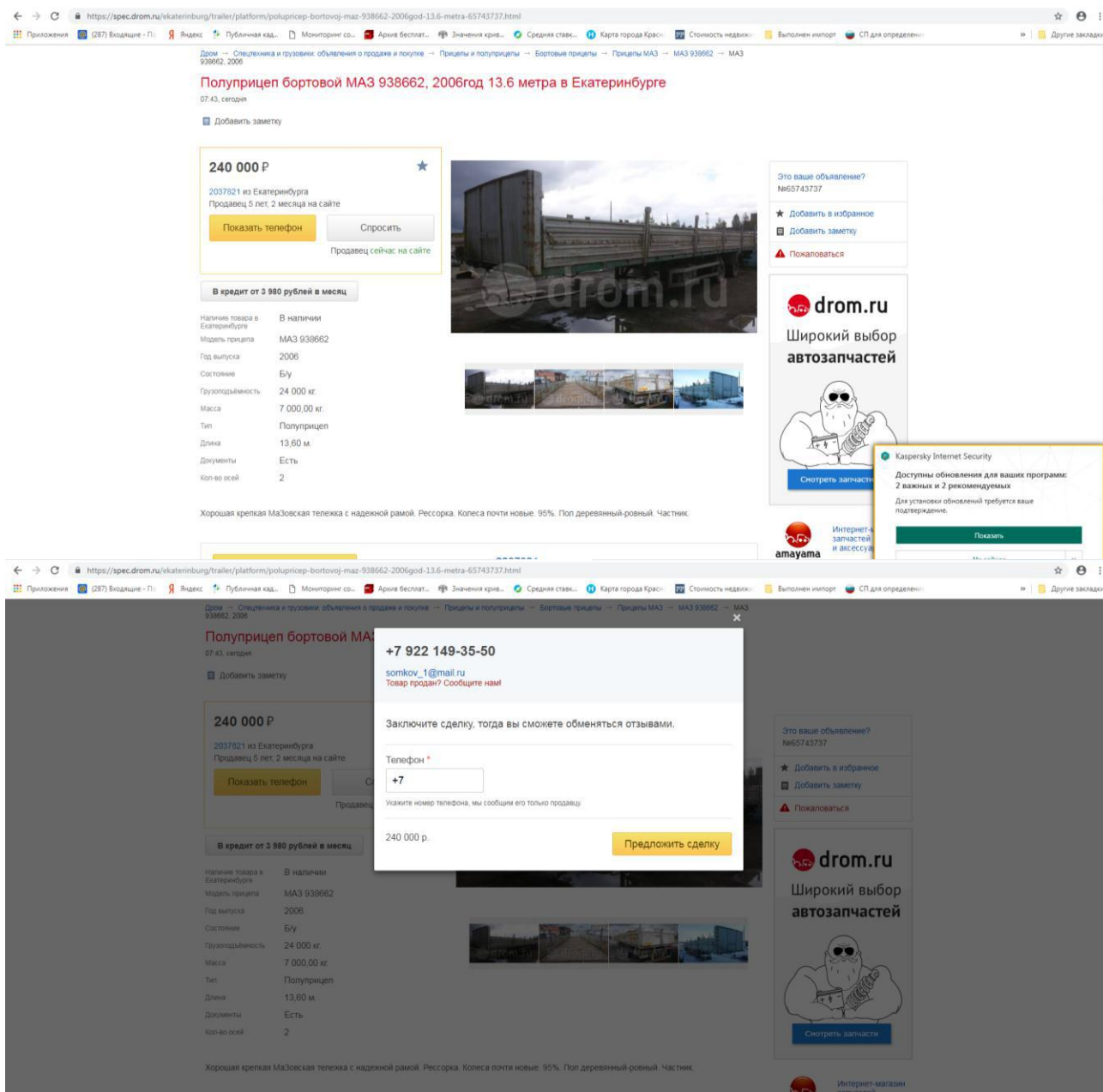
Дата	Просмотров
15	8
16	7
17	9
18	12
19	9
20	10
21	9
22	12
23	4
24	5
25	4
26	3
27	3
28	1



[https://www.avito.ru/saha\\_yakutiya\\_mirny/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_656995519](https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirny/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_656995519)



# Движимое имущество



<https://spec.drom.ru/ekaterinburg/trailer/platform/polupricep-bortovoj-maz-938662-2006god-13.6-metra-65743737.html>

https://spec.drom.ru/neryungri/trailer/platform/prodam-polupricep-maz-938662-042-63787532.html

**Продам полуприцеп Маз 938662-(042) в Нерюнгри**  
17.26, 14 января

260 000 Р

6354505 из Нерюнгри  
Продавец 2 года, 4 месяца на сайте

Не переводите предоплату! Подробнее...

Модель прицепа: МАЗ 938662  
Год выпуска: 2008  
Состояние: Б/у  
Грузоподъемность: 31 000 кг  
Масса: 7 250,00 кг  
Тип: Полуприцеп  
Длина: 13,60 м.  
Документы: Есть  
Кол-во осей: 2

Продам полуприцеп маз. За наличные. Торг.

Это ваше объявление?  
№63787532

★ Добавить в избранное  
□ Добавить заметку  
⚠ Пожаловаться

**drom.ru**  
К морозам готовы?  
выбрать аккумулятор

<https://spec.drom.ru/neryungri/trailer/platform/prodam-polupricep-maz-938662-042-63787532.html>

https://spec.drom.ru/omsk/trailer/platform/prodaetsja-polupricep-maz938662-02-59009681.html

**Продается полуприцеп МАЗ938662-02 в Омске**  
9 июля 2018

280 000 Р

5626571 из Омска  
Продавец 2 года, 6 месяцев на сайте

В кредит от 4 643 рублей в месяц

Модель прицепа: МАЗ 938662-02  
Год выпуска: 2006  
Состояние: Б/у  
Грузоподъемность: 23 000 кг  
Масса: 9 000,00 кг  
Тип: Полуприцеп

Продается хороший полуприцеп, г/п-23т, длина-13,5м, 2-х осевой, рессорная подвеска кап. ремонт ходовый производился в марте 2017 года, резина 4 колеса новые, 4 колеса 40-50% износ, резина "китай", торг при осмотре, обмен не интересует.

Это ваше объявление?  
№59009681

★ Добавить в избранное  
□ Добавить заметку  
⚠ Пожаловаться

**drom.ru**  
К морозам готовы?  
выбрать аккумулятор

<https://spec.drom.ru/omsk/trailer/platform/prodaetsja-polupricep-maz938662-02-59009681.html>

https://www.avito.ru/belozersk/gрузовики\_спештехника/prodam\_maz\_tyagach\_1138855076

**Продам маз тягач**  
№ 1138855076, размещено 23 января в 11:58 (2419 (+10))

200 000 Р  
Кредит под залог

8 951 730-81-31  
Написать сообщение

Илья  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2016

Адрес:  
Вологодская область, Белозерск

ПРОМЫШЛЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ  
БЕЗУПРЕЧНОСТЬ  
ИМИДЖ

продам маз 642290-2120 год выпуска 2004.Ина ходундугт газы в систему охлаждения с правой стороны!

https://www.avito.ru/belozersk/gruzoviki\_i\_spetstehnika/prodam\_maz\_tyagach\_113885076

Продам маз тягач 200 000 Р

№ 113885076, размещено 23 января в 11:58 (10) 2419 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 951 730-81-31

Статистика просмотров с 15 по 28 января

Дата подачи объявления: 13 июля 2017

2 419 просмотров

ИМБИДЖ

[https://www.avito.ru/belozersk/gruzoviki\\_i\\_spetstehnika/prodam\\_maz\\_tyagach\\_113885076](https://www.avito.ru/belozersk/gruzoviki_i_spetstehnika/prodam_maz_tyagach_113885076)

https://www.stroyteh.ru/sale/1166825/

СТРОЙТЕХ публикации компании продажа аренда работа энциклопедия

СтройТех > продажа > тягачей > + добавить объявление о продаже тягачей

МАЗ 642290 2120

На этой странице вы можете купить тягач МАЗ 642290 2120, 2004 года выпуска, наработка н/ч 77564, за 370 000 РУБ

Добавлено: 03 мая 2018. Просмотры: 131

370 000 РУБ

добавить в избранное

Торговая марка: МАЗ  
 Модель: 642290 2120  
 Год выпуска: 2004 г.  
 Пробег: 77564 км  
 Цена: 370 000 РУБ

Описание: Год выпуска: 2004 г.  
 Пробег: 77564 км.  
 Двигатель: Колесная формула: 6x4  
 КП: Механическая  
 Кабина: Спальная  
 Цвет кузова: Белый  
 Грузоподъемность: 14500 кг.  
 Собственный вес: 9500 кг.  
 Полная масса: 24000 кг.  
 Состояние: Хорошее  
 В наличии! Тягач в хорошем состоянии. Любые проверки при осмотре.  
 Серийный тягач МАЗ 642290 2120. Год выпуска 2004. Пробег 77564км. Двигатель ЯМЗ-238ДЕ-10. V8 (штурбовый). КП-в ст. с (делителем). Все блокировки. РММ 24000кг. МЕН 9500кг.  
 Мотор сухой, коробка моты без проблем, все работает! Резина 80% остатка по кругу.  
 По вопросам приобретения звоните в отдел продаж компании «ТРАК-ПЛАТФОРМА».  
 Ждем Вас на ТЕСТ-драйв по адресу: г. Люберцы, ул. Транспортная, 16.  
 У нас Вы найдете более 300 единиц грузовой и спецтехники!  
 Предлагаем срочный выкуп Вашего авто, покупку в Trade-in, быстрая реализация Вашего транспорта!  
 Кредитование/Лизинг! Любая форма оплаты!

Местоположение: Россия / Московская область / Москва

Фотографии

<https://www.stroyteh.ru/sale/1166825/>

https://ehkskavator.ru/item/656298

Ehkskavator.ru Аренда Покупка Продажа

Объявления Помощь Войти

Найти Поиск Добавить объявление

Маз 642290-2120

200 000 руб.

Имя: Дмитрий  
 Город: Сковородино  
 Телефон: 79244443330  
 Добавлено: 09.10.2018 в 12:04  
 Просмотров: 5, сегодня: 1

Искать похожие объявления  
 Еще из Сковородино

Заказать доп. услуги  
 Премнук Выделить Поднять

Маз 642290-2120 в Сковородино

Продаю Маз 642290-2120 2003 года производства, целиком. Под восстановление. С документами. Мотор ЯМЗ 238де, Коробка передач 238. Возможен Бартер на МТЛБ, МТЛбу либо ГТТ.

Купить Kassbohrer Платформы SPL  
 kassbohrer-rus.com

Продажа Полуприцепов, и «сцепов»  
 В наличии все модели WELTON, KOEGL, KASSBOHRER. Дилер! Звоните! По Цене Договоримся!

Подробнее на трансп...

<https://ehkskavator.ru/item/656298>

Дом — Спецтехника и грузовой: объявления о продаже и покупке — Грузовики — Самосвалы — Грузовики МАЗ — МАЗ 551605 — МАЗ 551605, 2006

## Продается МАЗ-551605-272 в Екатеринбурге

21.15, 26 января

Добавить заметку


**650 000 Р** ★





13445294 из Екатеринбурга  
Продавец 3 месяца, 6 дней на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

**В кредит от 10 778 рублей в месяц**

Наличие товара в Екатеринбурге	В наличии
Модель грузовика	МАЗ 551605
Год выпуска	2006
Состояние	Б/у
Грузоподъемность	20 000 кг.
Тип	Дорожный
Привод	6x4
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика
Руль	Левый
Объем кузова	16,00 куб. м.



Это ваше объявление?  
№67410996

★ [Добавить в избранное](#)

📌 [Добавить заметку](#)

⚠️ [Пожаловаться](#)

**amayama** Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

Продается МАЗ 1606, 2006г.в. в хорошем состоянии, вся резина новая рулевая+карьерная, установлен подогреватель, новые аккумуляторы, капитальный КПП, задние теплы и передняя ось, заменены задние ресоры, балансиры, кронш для ресор на мостках, сайлентки на задних ступицах, новое сцепление, все навесное на двигателе новое, масло только мобилтебл, все установлено лето-осень 2016, запчасти только оригинальные, есть заказ-наряды о ремонтах. Кабина без спялки. Можно сразу в работу без вложений. Цена за нап.

Дом — Спецтехника и грузовой: объявления о продаже и покупке — Грузовики — Самосвалы — Грузовики МАЗ — МАЗ 551605 — МАЗ 551605, 2006

## Продается МАЗ-551605-272 в Екатеринбурге

21.15, 26 января

Добавить заметку


**650 000 Р** ★





13445294 из Екатеринбурга  
Продавец 3 месяца, 6 дней на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

**В кредит от 10 778 рублей в месяц**

Наличие товара в Екатеринбурге	В наличии
Модель грузовика	МАЗ 551605
Год выпуска	2006
Состояние	Б/у
Грузоподъемность	20 000 кг.
Тип	Дорожный
Привод	6x4
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика
Руль	Левый
Объем кузова	16,00 куб. м.



Это ваше объявление?  
№67410996

★ [Добавить в избранное](#)

📌 [Добавить заметку](#)

⚠️ [Пожаловаться](#)

**amayama** Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

**+7 912 259-69-59**  
Товар продан? Сообщите нам!

Закончите сделку, тогда вы сможете обменяться отзывами.

Телефон \*

Укажите номер телефона, мы сообщим его только продавцу:

[Предложить сделку](#)

<https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/dump/prodaetsja-maz-551605-272-67410996.html>

Дом — Спецтехника и грузовой: объявления о продаже и покупке — Грузовики — Самосвалы — Грузовики МАЗ — МАЗ 551605 — МАЗ 551605-385P, 2006

## Продам Маз 5516 в Оренбурге

09.18, 5 января

Добавить заметку


**399 000 Р** ★





3325174 из Оренбурга  
Продавец 3 года, 9 месяцев на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

**В кредит от 6 741 рубль в месяц**

Наличие товара в Оренбурге	Под заказ
Модель грузовика	МАЗ 551605-285P
Год выпуска	2006
Состояние	Б/у
Грузоподъемность	20 000 кг.
Тип	Дорожный
Привод	6x4
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика
Объем кузова	18,00 куб. м.



Это ваше объявление?  
№69277961

★ [Добавить в избранное](#)

📌 [Добавить заметку](#)

⚠️ [Пожаловаться](#)

**amayama** Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

Продам МАЗ -самосвал, 2006 г.в., объем кузова 18 кубов, установлен подогрев двигателя от 220V, в рабочем состоянии. Местонахождение - г. Тобольск  
Все вопросы по телефону - сообщения не читаю.



https://spec.drom.ru/orenburg/truck/dump/prodam-maz-5516-69277981.html

Продам Маз 5516 в Оренбурге

3329174 из Оренбурга  
Продавец 3 года, 9 месяцев на сайте

399 000 Р

В кредит от 8 741 рубля в месяц

Найти похожие в Оренбурге

Под заказ

Модель грузовика МАЗ 551605-285Р

Год выпуска 2006

Состояние Б/у

Грузоподъемность 20 000 кг

Тип Дорожный

Привод 6x4

Документы Есть ПТС

Топливо Дизельный

Дополнительно Механика

399 000 р. Под заказ

Предложить сделку

Закончите сделку, тогда вы сможете обменяться отзывами.

Телефон \*

+7

укажите номер телефона, мы сообщим его только продавцу

399 000 р. Под заказ

Предложить сделку

Это ваше объявление? №69277981

★ Добавить в избранное

Добавить заметку

Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

атаyama

Форум о грузовиках и спецтехнике

<https://spec.drom.ru/orenburg/truck/dump/prodam-maz-5516-69277981.html>

https://spec.drom.ru/abakan/truck/dump/prodaetsja-gruzovik-maz-551605-67332804.html

Все объявления →

Продается грузовик Маз 551605 в Абакане

22 октября 2018

Добавить заметку

600 000 Р

fdrjfn из Абакана  
Продавец 5 лет, 7 месяцев на сайте

В кредит от 10 137 рублей в месяц

Модель грузовика МАЗ 551605

Объем двигателя 14 800 куб. см.

Год выпуска 2008

Состояние Б/у

Грузоподъемность 20 000 кг

Тип Дорожный

Привод 6x4

Документы Есть ПТС

Топливо Дизельный

Дополнительно С работой

КПП Механика

Руль Левый

Объем кузова 12,50 куб. м.

Продается самосвал Маз 551605 2008 года двигатель 330 л с евро 2

Это ваше объявление? №67332804

★ Добавить в избранное

Добавить заметку

Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров



атаyama

Форум о грузовиках и спецтехнике

<https://spec.drom.ru/abakan/truck/dump/prodaetsja-gruzovik-maz-551605-67332804.html>

← → ↻ <https://chita.drom.ru/uz/hunter/30255244.html> Приложения (287) Вводные - П: Яндекс Публичная кад... Мониторинг со... Ария бесплат... Значения кри... Средняя ставк... Карта города Крас... Стоимость недвиж... Выполнен импорт СР для определе... ☆ Другие закладки

## ★ Продажа УАЗ Хантер, 2010 год в Чите

Развернуть все фотографии

- ★ Добавить в избранное
- 👁 Пожаловаться на это объявление
- 🚩 Это мое объявление
- 🔗 Продвинуть объявление

Опубликовать в:

**499 000 Р**

В кредит от 5 537 Р в месяц

Двигатель: Бензин, 2.7 л  
 Мощность: 128 л.с.  
 Трансмиссия: механика  
 Привод: 4WD  
 Цвет: зеленый  
 Пробег по России: вст  
 Пробег: 21600  
 Поколение: 1 поколение  
 VIN: ХТТ315195А0\*\*\*\*78

Получить полный отчет об авто

Дополнительно: Мосты слайсеры, задний мост блокировка вал- расинг 70% вперед, 90% назад. Передний мост- свободный дифференциал, шкворня вакоил бронза шприцуются, наконечники все немецкие.  
 Музыка пилонер изв, тр3, 4ре динамика, утеплен, Баннера, багажник, шноркель  
 Колеса 275/70r16 зима на штанповках вылет -20 ЛИТЬЯ НА АВТО И К АВТО НЕТУ!!! ПРОДАНО ОТДЕЛЬНО!!! ВТОРОЙ КОМПЛЕКТ ЛЕТНИХ КОЛЕС НА ШТАТНЫХ ДИСКАХ  
 Так же в комплекте с нашной речной дократ, шаклы, подставка под речной дократ, подвеска лифт +5см спереди пружины +50 мм амортизаторы япония куб  
 Зад 4ый лист рессоры, проставка под серегу, амортизаторы япония куб  
 Болезнь 5ой двери решена, при ремонте аапо, ставились только тоненные запчасти  
 Много света!!! Головной свет red btr  
 Люстры и тд.  
 Диванным комментаторам прямая дорога за велосипадам.  
 Все работает исправно, кроме подсветки заднего номера!!!!!! Не подключи!!!!

Получить полный отчет об авто

Оценить авто

Вход | Регистрация

УАЗ Хантер **7.6**

УАЗ Хантер отзывы владельцев

Тест-драйвы УАЗ Хантер


Технические характеристики УАЗ Хантер

Запчасти на УАЗ Хантер в Чите

Гранд-Сервис  
 Отправка автомобилей.  
 Помощь в покупке а/м.  
 Быстро,качественно,надежно.



Срочный выкуп автомобилей  
 Выкупаем цельные, битые, кредитные и неисправные авто, а также мотоциклы.

Отзывы владельцев УАЗ Хантер



← → ↻ <https://chita.drom.ru/uz/hunter/30255244.html> Приложения (287) Вводные - П: Яндекс Публичная кад... Мониторинг со... Ария бесплат... Значения кри... Средняя ставк... Карта города Крас... Стоимость недвиж... Выполнен импорт СР для определе... ☆ Другие закладки

## ★ Продажа УАЗ Хантер, 2010 год в Чите

Развернуть все фотографии

- ★ Добавить в избранное
- 👁 Пожаловаться на это объявление
- 🚩 Это мое объявление
- 🔗 Продвинуть объявление

Опубликовать в:

Поколение: 1 поколение  
 VIN: ХТТ315195А0\*\*\*\*78

Получить полный отчет об авто

Дополнительно: Мосты слайсеры, задний мост блокировка вал- расинг 70% вперед, 90% назад. Передний мост- свободный дифференциал, шкворня вакоил бронза шприцуются, наконечники все немецкие.  
 Музыка пилонер изв, тр3, 4ре динамика, утеплен, Баннера, багажник, шноркель  
 Колеса 275/70r16 зима на штанповках вылет -20 ЛИТЬЯ НА АВТО И К АВТО НЕТУ!!! ПРОДАНО ОТДЕЛЬНО!!! ВТОРОЙ КОМПЛЕКТ ЛЕТНИХ КОЛЕС НА ШТАТНЫХ ДИСКАХ  
 Так же в комплекте с нашной речной дократ, шаклы, подставка под речной дократ, подвеска лифт +5см спереди пружины +50 мм амортизаторы япония куб  
 Зад 4ый лист рессоры, проставка под серегу, амортизаторы япония куб  
 Болезнь 5ой двери решена, при ремонте аапо, ставились только тоненные запчасти  
 Много света!!! Головной свет red btr  
 Люстры и тд.  
 Диванным комментаторам прямая дорога за велосипадам.  
 Все работает исправно, кроме подсветки заднего номера!!!!!! Не подключи!!!!  
 Возможно что то еще забыли!!!

Получить полный отчет об авто

Оценить авто

Вход | Регистрация

УАЗ Хантер **7.6**

УАЗ Хантер отзывы владельцев

Тест-драйвы УАЗ Хантер


Технические характеристики УАЗ Хантер

Запчасти на УАЗ Хантер в Чите


Гранд-Сервис  
 Отправка автомобилей.  
 Помощь в покупке а/м.  
 Быстро,качественно,надежно.

Срочный выкуп автомобилей  
 Выкупаем цельные, битые, кредитные и неисправные авто, а также мотоциклы.

Отзывы владельцев УАЗ Хантер




УАЗ Хантер, 2010  
 Зарастеуйте весн! Чуть более года владен УАЗ 469...



Объявление 30255244 от 28-01-2019  
 Просмотров объявления: 90


Возможно, вас также заинтересует



<https://chita.drom.ru/uz/hunter/30255244.html>

← → ↻ <https://habarovsk.drom.ru/uaz/hunter/3261222.html> Приложения (287) Водящие - П... Яндекс Публичная кад... Мониторинг со... Ария бесплат... Значения кри... Средняя ставк... Карта города Крас... Стоимость недвиж... Выполнен импорт СР для определе... Другие закладки

## ★ Продажа УАЗ Хантер, 2010 год в Хабаровске



**499 999 ₽**

В кредит от 5 275 ₽ в месяц

Двигатель: Бензин, 2.7 л  
 Мощность: 128 л.с.  
 Трансмиссия: механика  
 Привод: 4WD  
 Цвет: зеленый  
 Пробег по России: есть  
 Поколение: 1 поколение  
 Комплектация: 2.7 MT Классик  
 VIN: ХТТ315195А0\*\*\*\*48

Получить полный отчет об авто

Дополнительно: Два комплекта резины(зима, грязь) на литье, сигнализация с автозапуском, центральный замок, котёл подогрева, установлен отопитель салона взамен штатной НАМИ-4, дополнительная печь, бампер, лебёдка и много другого без лишней соплей

Город: Хабаровск

Для получения контактов вам необходимо авторизоваться

Оценить авто

Вход | Регистрация

УАЗ Хантер **7.6**

УАЗ Хантер отзывы владельцев  
 Тест-драйвы УАЗ Хантер  
 Технические характеристики УАЗ Хантер  
 Запчасти на УАЗ Хантер в Хабаровске

Гранд-Сервис: Отправка автомобилей. Помощь в покупке авто. Быстро, качественно, надежно.  
 Срочный выкуп автомобилей. Выкупаем целые, битые, кредитные и искированные авто, а также мотоциклы.

Отзывы владельцев УАЗ Хантер

Развернуть все фотографии

Добавить в избранное  
 Пожаловаться на это объявление  
 Это мое объявление  
 Продвинуть объявление

Опубликовать в:

Объявление 3261222 от 25-01-2019  
 Просмотров объявления: 402

Наверх


<https://habarovsk.drom.ru/uaz/hunter/3261222.html>

← → ↻ <https://spassk-daliny.drom.ru/uaz/hunter/30490484.html> Приложения (287) Водящие - П... Яндекс Публичная кад... Мониторинг со... Ария бесплат... Значения кри... Средняя ставк... Карта города Крас... Стоимость недвиж... Выполнен импорт СР для определе... Другие закладки

Автомобили Спецтехника Запчасти Отзывы Каталог Еще

Дром → Продажа автомобилей → УАЗ → Хантер → Объявление 30490484

## ★ Продажа УАЗ Хантер, 2010 год в Спасске-Дальнем



**345 000 ₽**

В кредит от 3 640 ₽ в месяц

Двигатель: Бензин, 2.7 л  
 Мощность: 128 л.с.  
 Трансмиссия: механика  
 Привод: 4WD  
 Цвет: белый  
 Пробег по России: есть  
 Пробег, км: 95385  
 Поколение: 1 поколение  
 VIN: ХТТ220690У0\*\*\*\*58

Дополнительно: С момента выпуска один бережный хозяин. УАЗ HANTER бездорожная не видел своевременное обслуживание, в отличном техническом состоянии. Зимние шины Yokohama на дисках в отличном состоянии в ПОДАРОК !!!

Город: Спасск-Дальний, Приморский край

Для получения контактов вам необходимо авторизоваться

Оценить авто

Вход | Регистрация

УАЗ Хантер **7.6**

УАЗ Хантер отзывы владельцев  
 Тест-драйвы УАЗ Хантер  
 Технические характеристики УАЗ Хантер  
 Запчасти на УАЗ Хантер в Спасске-Дальнем

Гранд-Сервис: Отправка автомобилей. Помощь в покупке авто. Быстро, качественно, надежно.  
 Срочный выкуп автомобилей. Выкупаем целые, битые, кредитные и искированные авто, а также мотоциклы.

Отзывы владельцев УАЗ Хантер

Задать вопрос продавцу

Подать объявление

Развернуть все фотографии

2018-09-11 18:42



https://spassk-dalnij.drom.ru/uz/hunter/30490484.html

2018-09-11 18:42

современное обслуживание , в отличном техническом состоянии . Зимние шины Yokohama на дисках в отличном состоянии в ПОДАРОК !!!

Город: Спасск-Дальний, Приморский край

Для получения контактов вам необходимо авторизоваться

[Задать вопрос продавцу](#)

Спасск-Дальний

Гранд-Сервис  
Отправка автомобилей,  
Продажа в покупки авто.  
Быстро,качественно,надежно.

Срочный выкуп автомобилей  
Выкупаем любые, битые,  
кредитные и неисправные авто,  
а также мотоциклы.

**Отзывы владельцев  
УАЗ Хантер**

УАЗ Хантер, 2010  
Здравствуйе всем! Чуть более года владел УАЗ 469...

УАЗ Хантер, 2010  
УАЗик дальнийбойный. Танк, на нем и написано. В офисе...

Объявление 30490484 от 23-01-2019  
Просмотров объявления: 464

<https://spassk-dalnij.drom.ru/uz/hunter/30490484.html>

www.agromash-yg.ru/goods/20118390-pritsep\_traktorny\_samosvalny\_s\_nadstav\_reshetch\_bortami\_2pts\_5\_r

Торговый дом  
АгроМаш-Юг

8 (861) 292-03-67  
8 (938) 410-31-21

5 на ПУЛЬС ЦЕН

ГЛАВНАЯ О НАС КАТАЛОГ ТЕХНИКИ КОНТАКТЫ

Найти товар или услугу...

О нас  
Каталог техники 536

Сельхозтехника 346  
Тракторы МТЗ, ХТА 15  
Экспедиторы на базе МТЗ 12  
Косилки навесные 13  
Спрескиватели 8  
Навесное оборудование на МТЗ 89  
Тепличное оборудование 5  
Комбайны 3  
Бочки поливальные прицепные 6  
Товары без группы 39

АгроМаш-Юг / Каталог техники / Сельхозтехника / Прицеп тракторный самосвальный 2ПТС-5

Обновлено 23.01.2019

**ПРИЦЕП ТРАКТОРНЫЙ САМОСВАЛЬНЫЙ 2ПТС-5**

✓ В наличии

285 000 руб./шт.

**ЗАКАЗАТЬ** [Перезвоните мне](#)

**ОПИСАНИЕ**

Прицеп тракторный самосвальный 2ПТС-5 предназначен для перевозки различных сельскохозяйственных и промышленных грузов по всем видам дорог и в полевых условиях.

[http://www.agromash-yg.ru/goods/20118390-pritsep\\_traktorny\\_samosvalny\\_s\\_nadstav\\_reshetch\\_bortami\\_2pts\\_5\\_r](http://www.agromash-yg.ru/goods/20118390-pritsep_traktorny_samosvalny_s_nadstav_reshetch_bortami_2pts_5_r)




https://krasnodar.pulscen.ru/products/pku\_0\_8\_pogruzchik\_22291902

Available on the App Store | **ПУЛЬС ЦЕН** Установите мобильное приложение бесплатно | Google play

ПУЛЬС ЦЕН ПКУ 0,8 погрузчик

Пулсцен / Товары и услуги / Транспорт / Спецтехника / Погрузчики / Фронтальные погрузчики / ПКУ 0,8 погрузчик



**ПКУ 0,8 погрузчик в Краснодаре -**  
В наличии, Отт / Розница  
**от 122 800 руб./шт.**

Минимальный заказ: 1 шт  
Условия оплаты: Наличный расчет, Безналичный расчет  
Условия доставки: Самовывоз, Доставка транспортной компанией

Сравнить

[Отправить заказ](#) [В корзину](#) [Позвоните мне](#)

**КронТех**  
★★★★★ 4,4 из 5 отзывов

**КОНТАКТЫ ОФИСА**  
Менеджер

+7 (988) 472-79-88  
Показать адрес  
Написать компании

**ВРЕМЯ РАБОТЫ ОФИСА**  
пн-пт 9:00-18:00, без перерыва

Яндекс-карты

**Описание товара**

Технические характеристики

Погрузчик ПКУ 0,8 предназначен для погрузки различных грузов (сена, соломы, навоза, минеральных удобрений, песка и т.п.) в транспортные средства, смежные установки и машины для внесения удобрений, для механизации внутрискладских работ с затаренными и незатаренными минеральными удобрениями, для перевозки и укладки в ряды рулонов и копы сена, соломы, а также для выполнения легких планировочных работ.  
Погрузчик может использоваться во всех почвенно-климатических зонах. Базовый трактор – Беларус-82 и его модификации. Существует возможность навески на заказ погрузчика на трактора Беларус-92 (рис. 2) и Беларус-1025. В настоящее время прорабатывается агрегатирование данного погрузчика с трактором РТМ-160.

1. Тип Навесной
2. Навеска Фронтальная
3. Агрегатирование с тракторами класса 20 кН МТЗ-1221, МТЗ-1221В
4. Привод От гидросистемы трактора
5. Производительность за час основной работы, т
  - а) при погрузке сыпучих грузов совместно вместимостью 0,8 м<sup>3</sup>; 0,92 м<sup>3</sup> с поверхности земли или бурта, до 60, 66
  - б) при погрузке вилками навоза, до 41
6. Плотность, % не более при загрузке копен весом 400-500кг в грабелевую решётку:
  - а) сена 3

[https://krasnodar.pulscen.ru/products/pku\\_0\\_8\\_pogruzchik\\_22291902](https://krasnodar.pulscen.ru/products/pku_0_8_pogruzchik_22291902)

https://spec.drom.ru/ufa/trailer/tanker/polupricep-nefaz-28kub-07g-62905279.html

Дром - Спецтехника и грузовой: объявления о продаже и покупке - Прицепы и полуприцепы - Цистерны - Прицепы Нефаз - Нефаз, 2007

**Объявление устарело 8 часов, 43 минуты назад**

[Все объявления →](#)

**Полуприцеп нефаз 28куб 07г в Уфе**  
01:45, 23 января

Добавить заметку

**650 000 Р** ★  
490289 из Уфы  
Продавец 7 лет, 9 месяцев на сайте

**В кредит от 10 982 рублей в месяц**

Модель прицепа	Нефаз
Год выпуска	2007
Состояние	Бу
Грузоподъемность	20 000 кг.
Масса	20 000,00 кг.
Назначение	Бензовоз
Тип	Полуприцеп
Объем прицепа	28,00 куб. м.
Длина	9,00 м.
Документы	Есть
Кол-во осей	3

полуприцеп цистерна нефаз 28куб 07г: трех осная рессорная подвеска три секции из под светлых

Это ваше объявление?  
№62905279

★ Добавить в избранное  
📌 Добавить заметку  
⚠️ Пожаловаться

**drom.ru**  
К морозам готовы?  
выбрать аккумулятор

<https://spec.drom.ru/ufa/trailer/tanker/polupricep-nefaz-28kub-07g-62905279.html>


← → [https://www.avito.ru/tula/gruzoviki\\_i\\_spetstehnika/tsistema\\_nefaz\\_283\\_obmen\\_806333996](https://www.avito.ru/tula/gruzoviki_i_spetstehnika/tsistema_nefaz_283_obmen_806333996)

Приложения (287) Входящие - П... Яндекс Публичная кад... Мониторинг со... Ария бесплат... Значения крив... Средняя ставк... Карта города Крас... Стоимость недвиж... Выполнен импорт... СП для определени... Другие закладки

### Цистерна нефаз 28,3 обмен

№ 806333996, размещено 28 января в 16:53 4268 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку




8 920 777-71-99

Алексей  
Частное лицо  
На Авито с мая 2016


5 объявлений пользователя

Адрес: Тула, район Центральный, Центральный р-н



Адрес: Тула, район Центральный, Центральный р-н [Посмотреть карту](#)

Бочка, 28/3 куба, 2008г.в., пробег 150т.км., в одних руках, варианты обмена



[https://www.avito.ru/tula/gruzoviki\\_i\\_spetstehnika/tsistema\\_nefaz\\_283\\_obmen\\_806333996](https://www.avito.ru/tula/gruzoviki_i_spetstehnika/tsistema_nefaz_283_obmen_806333996)

## Приложение № 2 – Фотографии объектов оценки

Фото № 1 – Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1



Фото № 2 - Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1



Фото № 3 - Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1



Фото № 4 - Здание с кадастровым номером 14:21:110001:475, общей площадью 126,5 кв.м., расположенное по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1



Фото № 5 - МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый



Фото № 6 - МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый





Фото № 7 - MA3551605-285P (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый



Фото № 8 - MA3551605-285P (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый



Фото № 9 - MA3551605-285P (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. гос.рег.знак В401ЕТ14, VIN УЗМ55160560010872, цвет белый



Фото № 10 - MA3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый



Фото № 11 - MA3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый



Фото № 12 - MA3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый



Фото № 13 - MA3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый



Фото № 14 - MA3938662-017 (Полуприцеп с бортовой платформой) 2008 г.в. гос.рег.знак АВ429614, VIN УЗМ93866280009865, цвет зеленый



Фото № 15 - МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый



Фото № 16 - МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый



Фото № 17 - МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый



Фото № 18 - МА393866 (Полуприцеп с бортовой платформой) 1992 г.в. гос.рег.знак АА822414, номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый



Фото № 19 - МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый



Фото № 20 - МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый





Фото № 21 - МАЗ642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый



Фото № 22 - МАЗ642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. гос.рег.знак У426ЕР14, VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый



Приложение № 3 – Копии документов, предоставленные Заказчиком



МВД России

Главное Управление Министерства Внутренних Дел  
Российской Федерации по Краснодарскому краю

Межрайонный Регистрационно-  
Экзаменационный Отдел Государственной  
Инспекции Безопасности Дорожного Движения  
(по обслуживанию г. Новороссийска, г. Анапа  
и г. Геленджика)

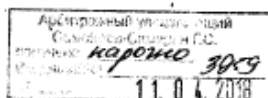
(МРЭО ГИБДД № 3)

ул. Анапское шоссе, д. 41 а, г. Новороссийск, 353907

03 АПР 2018 №7/15-1-3-393

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Финансовому управляющему  
ООО «Сайдыб»  
Самойлов-Самарину Г.С.



На Ваше уведомление исходящий № ВУ58-9498/17-001 от 21.02.2018г. сообщаем, что по данным МРЭО ГИБДД (по обслуживанию г. Анапа, г. Новороссийска и г. Геленджика) по программному комплексу ФИС ГИБДД – М за:

- ООО «Сайдыб», ИНН 1419003971 – значится 1 единица транспортного средства, в период с 01.01.2014 по настоящее время с регистрационного учета снято 5 единиц ТС.

Введённая процедура банкротства не является основанием для наложения ограничений в программном комплексе ФИС ГИБДД – М.

В соответствии с приказом от 24.11.2008г. № 1001 «О порядке регистрации транспортных средств» п.45 Регистрационные действия с транспортными средствами, на которые судами, следственными, таможенными органами, органами социальной защиты населения либо другими органами в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, были введены запреты или ограничения по изменению права собственности, могут производиться после представления документов, выданных соответствующими органами и свидетельствующих об отсутствии указанных запретов или ограничений.

Карточки учета прилагаются.

Начальник отдела  
майор полиции

А.М. Горбенко

исп. Симонов И.В.  
тел. 8(86133) 3-37-04

Операция (06) Выдача взамен утраченных или пришедших в негодность Спецпродукции  
Дата операции 25.03.2014  
Гос. регистр. знак АВ429614 (ТИП 06)  
Прежгос.рег. знак АВ429614

Идентификац.номер (VIN) УЗМ93866280009865  
Статус учета: Т

Марка,модель (модиф.) МА3938662-017

Код типа 91 Полуприцеп с бортовой платформой  
Категория Е  
Год выпуска 2008  
Модель, номер двиг.  
Номер шасси (рамы) УЗМ93866280009865  
Г номер кузова(прицепа) УЗМ93866280009865  
Код цвета кузова 7 Зеленый  
Полное наимен. цвета ЗЕЛЕНый  
Мощн. двиг. л.с. (кВт) 0  
Объем двигателя, см. куб  
Масса разр./безнагр., кг 31000 / 8000  
Код предпр. изготовителя  
Серия, номер ПТС 77УА956487  
Дата выдачи ПТС 06.11.2008  
Особые отметки: ЗАМЕНА СОПУТЕРЯ 14УМ489253 ОТ 19.08.11Г.  
ГОЛУПРИЦЕП БОРТОВОЙ  
14УМ489253,42  
Подразделение: 11980022

Код регистр. документа 60 Свидетельствоо регистрации транспортного средства (приказ МВД России № 346-93)  
Серия, номер регистр. документа 1418070904  
Код формы собственности 40 Частная собственность  
Код док., подтв. право собст. 50 Временное разрешение на право управления транспортным средством  
Серия, номер, дата док. подтв. право собст-ти 17.08.2011  
Стоимость 100000

ТСК

Владелец транспортного средства

ИНН 1419003971  
ОГРН 1021400779388  
Код лица 1  
Фамилия/Предприятие ОООУК САЙДЫ  
Имя/Код предприятия 39  
Отчество/Ведомство  
Дата рожд./регистр.  
Место рождения  
Код докум., удост. личность  
Серия, номер докум., удост.личность  
Дата выд. док., удост.личность

Адрес регистрации

Субъект РФ 1198 Республика Саха (Якутия)  
Район, населенный пункт НЮРБИНСКИЙ, НЮРБА  
Улица, дом, корпус, квартира МКР.ЗАПАДНЫЙ, 1  
Контактный телефон 23508

Примечание:



Операция (12) регистрация снятых с учета

Дата операции 20.04.2005  
Гос. регистр. знак АА822414 (ТИП 02)  
Грждгос.рег. знак АА525814  
Идентификац.номер (VIN) MA3938660N0001248  
Статус учета: Т

Марка, модель (модиф.) MA393866

Код типа 91 Полуприцеп с бортовой платформой  
Категория Е  
Год выпуска 1992  
Модель, номер двиг.  
Номер шасси (рамы) 0001248  
Номер кузова(прицепа) MA3938660N0001248  
Код цвета кузова 7 Зеленый  
Полное наимен. цвета ЗЕЛЕНЬИЙ  
Мощн. двиг. л.с. (кВт) 0  
Объем двигателя, см. куб  
Масса разр./безнагр., кг 31000 / 6000  
Код предпр. изготовителя  
Серия, номер ПТС 14ТК769718  
Дата выдачи ПТС 21.03.2002  
Особые отметки: ПОЛУПРИЦЕП БОРТОВОЙ  
Годразделение: 11980022

Код регистр. документа 60 Свидетельство регистрации  
транспортного средства (приказ МВД России № 346-93)  
Серия, номер регистр. документа 14НО210130  
Код формы собственности  
Код док., подтв. право собст. 10 Справка-счет  
Серия, номер, дата док. подтв. право собс-ти 14КС840453  
14.04.2005  
Стоимость

ТОР

Владелец транспортного средства

ИНН 1419003971  
ОГРН 1021400779388  
Код лица 1  
Фамилия/Предприятие ООО"САЙДЫ"  
Имя/Код предприятия 39  
Отчество/Ведомство  
Дата рожд./регистр.  
Место рождения  
Код докум., удост. личность  
Серия, номер докум., удост. личность  
Дата выд. док., удост. личность

Адрес регистрации

Субъект РФ 1198 Республика Саха (Якутия)  
Район, населенный пункт НЮРБИНСКИЙ, НЮРБА  
Улица, дом, корпус, квартира МКР.ЗАПАДНЫЙ, 1  
Контактный телефон  
Примечание:

Стерация (12) регистрации снятых с учета

Дата операции 25.08.2010

Гос. регистр. знак В401ЕТ14 (ТИП 01)

Преж. гос. рег. знак %%%%

Идентификац. номер (VIN) УЗМ55160560010872

Статус учета: Т

Марка, модель (модиф.) МА3551605-285Р

Код типа 5

Категория С

Год выпуска 2006

Модель, номер двиг. 60298037

Номер шасси (рамы) УЗМ55160560010872

Номер кузова (прицепа) УЗМ55160560010872

Код цвета кузова 0 БЕЛЫЙ

Полное наимен. цвета БЕЛЫЙ

Мощн. двиг. л.с. (кВт) 330 ()

Объем двигателя, см. куб 14860

Масса разр./безнагр., кг 33000 / 12800

К эд предпр. изготовителя

Серия, номер ПТС 25ТР120644

Дата выдачи ПТС 22.01.2007

Особые отметки: ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ

Подразделение: 11980022

Код регистр. документа 60 Свидетельствоо регистрации

транспортного средства (приказ МВД России № 346-93)

Серия, номер регистр. документа 14ТТ267411

Код формы собственности

Код док., подтв. право собст. 50 Временное разрешение на право

управления транспортным средством

Серия, номер, дата док. подтв. право собст-ти

13.08.2010

Стоимость 300000

Владелец транспортного средства

ИНН 1419003971

ОГРН 1021400779388

Код лица 1

Фамилия/Предприятие ООО УК САЙДЫ

Имя/Код предприятия 39

Отчество/Ведомство

Дата рожд./регистрац.

Место рождения

Код докум., удост. личность

Серия, номер докум., удост. личность

Дата выд. док., удост. личность

Адрес регистрации

Субъект РФ 1198 Республика Саха (Якутия)

Район, населенный пункт НЮРБИНСКИЙ, НЮРБА

Улица, дом, корпус, квартира МКР. ЗАПАДНЫЙ, 1

Контактный телефон 25755

Примечание:

Тек

Операция (12) регистрация снятых с учета

Дата операции 07.10.2010

Гос. регистр. знак В497ЕТ14 (ТИП 01)

Преж. гос. рег. знак 14НА8682

Идентификац. номер (VIN) ХТТ315195А0582607

Статус учета: Т

Марка, модель (модиф.) УАЗ315195

Код типа 29 Легковой прочее

Категория В

Год выпуска 2010

Модель, номер двиг. А3000690

Номер шасси (рамы) 315100А0550047

Номер кузова (прицепа) 315195А0000728

Код цвета кузова 0 БЕЛЫЙ

Полное наимен. цвета АРКТИКА

Мощн. двиг. л.с. (кВт) 128 ()

Объем двигателя, см. куб 2693

Масса разр./безнагр., кг 2520 / 1845

Код предпр. изготовителя

Серия, номер ПТС 73МУ469776

Дата выдачи ПТС 26.03.2010

Особые отметки: ЛЕГКОВЫЕ ПРОЧИЕ

Подразделение: 11980022

Код регистр. документа 60 Свидетельство регистрации

транспортного средства (приказ МВД России № 346-93)

Серия, номер регистр. документа 14ТТ277626

Код формы собственности 10 Государственная собственность

Код док., подтв. право собст. 50 Временное разрешение на право

управления транспортным средством

Серия, номер, дата док. подтв. право собст-ти

29.09.2010

Стоимость 400000

Владелец транспортного средства

ИНН 1419003971

ОГРН 1021400779388

Код лица 1

Фамилия/Предприятие ОООУК САЙДЫ

Имя/Код предприятия 39

Отчество/Ведомство

Дата рожд./регистр.

Место рождения

Код док., удост. личность

Серия, номер док., удост. личность

Дата выд. док., удост. личность

Адрес регистрации

Субъект РФ 1198 Республика Саха (Якутия)

Район, населенный пункт НЮРБИНСКИЙ, НЮРБА

Улица, дом, корпус, квартира МКР. ЗАПАДНЫЙ, 1

Контактный телефон 25755

Примечание:

Тел

Операция (94) Изменение собственника по сделкам, произведенным в любой форме (купля-продажа, дарение, др.) с сохранением государственных регистрационных знаков за новым собственником

Дата операции 01.08.2011  
Гос. регистр. знак У426ЕР14 (ТИП 01)  
Преж. гос. рег. знак У426ЕР14

Идентификац. номер (VIN) УЗМ64229030019296  
Статус учета: Т

Марка, модель (модиф.) МАЗ642290-2120

Код типа 4 Грузовой тягач седельный  
Категория С  
Год выпуска 2003  
Модель, номер двиг. 30177900  
Номер шасси (рамы) 0019296  
Номер кузова (прицепа) УЗМ64229030019296  
Код цвета кузова 4 Оранжевый  
Полное наимен. цвета ОРАНЖЕВЫЙ  
Мощн. двиг. л.с. (кВт) 330 ( )  
Объем двигателя, см. куб  
Масса разр./безнагр., кг 24000 / 9050  
Код предпр. изготовителя  
Серия, номер ПТС 78ТВ058337  
Дата выдачи ПТС 11.03.2003  
Собые отметки: СЕДЕЛЬНЫЙ ТЯГАЧ  
Подразделение: П1980022

Код регистр. документа 60 Свидетельство регистрации транспортного средства (приказ МВД России № 346-93)

Тек

Серия, номер регистр. документа 14УМ489169  
Код формы собственности 40 Частная собственность  
Код док., подтв. право собст. 50 Временное разрешение на право управления транспортным средством  
Серия, номер, дата док. подтв. право собст-ти 31.07.2011  
Стоимость 1000000

Владелец транспортного средства

ИНН 1419003971  
ОГРН 1021400779388  
Код лица 1  
Фамилия/Предприятие ООО УК САЙДЫ  
Имя/Код предприятия 39  
Отчество/Ведомство  
Дата рожд./регистрации  
Место рождения  
Код докум., удост. личность  
Серия, номер докум., удост. личность  
Дата выд. док., удост. личность  
Адрес регистрации  
Субъект РФ 1198 Республика Саха (Якутия)  
Район, населенный пункт НЮРБИНСКИЙ, НЮРБА  
Улица, дом, корпус, квартира МКР. ЗАПАДНЫЙ, 1  
Контактный телефон 24453  
Примечание:

40-24942381

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 03.04.2018№ 00-00-4001/5295/2018-9972

На основании запроса от 31.03.2018, поступившего на рассмотрение 31.03.2018, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САЙДЫБЫ", ИНН: 1419003971, ОГРН: 1021400779388, дата гос.регистрации: 25.04.2000; адрес места нахождения: Республика Саха (Якутия), 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, г. Нюрба, мкр. Западный, д. 1, за период с 30.11.2014 по 31.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	14:21:110001:478
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г.Нюрба, мкр-н Западный, д.1
		Площадь:	184 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.12.2004
		номер государственной регистрации:	14-01/21-01/2004-682
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 22/11/2004 от 22.11.2004
	дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2016	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">         Арбитражный управляющий          Симонов-Самарин Г.С.          получено <u>28.12.2016</u> 2890          Входной № <u>11.04.2018</u>          от _____       </div>
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	14:21:110003:8595
		Назначение объекта недвижимости:	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной жилой застройки

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов	
	Адрес:	Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, г Нюрба, ул Комсомольская	
	Площадь:	1301 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	27.11.2015	
	номер государственной регистрации:	14-14/010-14/010/003/2015-3540/1	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 27.06.2013 №07/13К	
	дата государственной регистрации прекращения права:	29.02.2016	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	14:21:110003:8767
		Назначение объекта недвижимости:	Многоквартирный дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, г Нюрба, ул Комсомольская, д 100, корп Б
		Площадь:	838, 9 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	15.12.2015
		номер государственной регистрации:	14-14/010-14/010/003/2015-3538/1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 28.08.2015 № RU 145081702-10-15, выдавший орган: Глава МО "Город Нюрба" А.М.Иннокентьев; Разрешение на строительство от 29.07.2013 № RU 145081702-71-13, выдавший орган: Зам. главы МО "Город Нюрба" Ю.Р.Николаев
		дата государственной регистрации прекращения права:	29.02.2016

3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	14:21:110001:475
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г.Нюрба, мкр-н Западный, д.1
	Площадь:	126, 5 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.03.2005
	номер государственной регистрации:	14-14-03/003/2005-125
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 24/12/2004 2. Акт прие от 24.12.2004
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	14:21:110001:666
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Саха (Якутия), р-н Нюрбинский, г.Нюрба, мкр-н Западный, д.1
	Площадь:	29, 9 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.09.2011
	номер государственной регистрации:	14-14-03/010/2011-323

	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 18.08.2011 № RU 14508000-20-11, выдавший орган: главный архитектор начальник отдела строительства и архитектуры С.П.Егорова; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2011 № RU 4508000-16-11, выдавший орган главный архитектор, начальник отдела строительства и архитектуры С.П.Егорова
	дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2016
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	14:21:110003:2095
	Назначение объекта недвижимости:	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоквартирной жилой застройки
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, г Нюрба, ул Комсомольская, д б/н
	Площадь:	2601 кв. м
	6.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.07.2013
	номер государственной регистрации:	14-14-03/031/2013-527
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 27.06.2013 №07/13К
дата государственной регистрации прекращения права:	27.11.2015	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	14:21:110001:45
	Назначение объекта недвижимости:	Под жилую застройку (Индивидуальную)
	Виды разрешенного использования объекта:	Земли населенных пунктов



	недвижимости:	
	Адрес:	Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) улус Нюрбинский г. Нюрба мкр. Западный, дом участок № 28, участок находится в км на на север от ориентира (За объездной автодорогой)
	Площадь:	989, 74 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.12.2011
	номер государственной регистрации:	14-14-03/011/2011-928
	основание государственной регистрации:	Распоряжение главы МР "Нюрбинский район" РС (Я) В.М.Прокопьев от 26.07.2009 №1080; Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности ООО УК "Сайды" от 27.07.2010 №ПР-2010/273; Акт приема-передачи земельного участка от 27.07.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	22.12.2014
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:
		Здание
		Кадастровый номер:
		14:21:110001:291
		Назначение объекта недвижимости:
		Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:
		данные отсутствуют
		Адрес:
		Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, г Нюрба, мкр Западный, д 1
		Площадь:
		26 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность
		дата государственной регистрации:
		12.09.2011
		номер государственной регистрации:
		14-14-03/010/2011-322
		основание государственной регистрации:
		Разрешение на строительство от 18.08.2011 № RU 14508000-21-11, выдавший орган: главный архитектор, начальник отдела строительства и архитектуры

		С.П.Егорова; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2011 № RU 14508000-17-11, выдавший орган: главный архитектор, начальник отдела строительства и архитектуры С.П.Егорова; Распоряжение главы МР "Нюрбинский район" РС (Я) В.М.Прокопьев от 12.11.2009 №1750
	дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2016
	8.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 14:21:110001:297
		Назначение объекта недвижимости: Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, г Нюрба, мкр Западный, д 49
		Площадь: 90, 3 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 03.09.2014
		номер государственной регистрации: 14-14-03/063/2014-409
		основание государственной регистрации: Соглашение о расторжении Договора купли-продажи жилого дома с земельным участком от 27.08.2014
		дата государственной регистрации прекращения права: 24.09.2015
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 14:21:110001:284
		Назначение объекта недвижимости: Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют

	Адрес:	Республика Саха (Якутия), у Нюрбинский, г Нюрба, мкр Западный, уч 44
	Площадь:	90, 8 кв. м
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.12.2011
	номер государственной регистрации:	14-14-03/011/2011-927
	основание государственной регистрации:	Разрешение на строительство от 18.08.2011 № RU 14508000-19-11, выдавший орган: главный архитектор, начальник отдела строительства и архитектуры С.П.Егорова; Распоряжение главы МР "Нюрбинский район" РС (Я) В.М.Прокопьев от 26.07.2009 №1080
	дата государственной регистрации прекращения права:	22.12.2014
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:
		Земельный участок
	Кадастровый номер:	14:21:110001:1
	Назначение объекта недвижимости:	Для размещения здания конторы, котельной
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Саха (Якутия) респ, у Нюрбинский, г Нюрба, мкр Западный, д 1
	Площадь:	12738 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.12.2009
	номер государственной регистрации:	14-14-03/016/2009-533
	основание государственной регистрации:	Распоряжение главы МР "Нюрбинский район" РС (Я) от 12.11.2009 №1750; Договор купли-продажи, находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий на праве собственности ООО "Сайды" от 26.11.2009 №123; Акт приема-передачи земельного участка от 26.11.2009

	дата государственной регистрации прекращения права:	28.12.2016
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	Получатель выписки:	Самойлов-Самарин Георгий Станиславович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории  
(полное наименование должности)  
**МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА**  
**И. П. КОНЦЕВАЯ**



Топчий Анна Сергеевна  
(инициалы, фамилия)



Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена Постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью «Сайды» ИНН 1419003971 КПП 141901001 ОГРН 1021400779388 (организация)	Форма по ОКУД	Код	0317001
	по ОКПО		52494158
(структурное подразделение)	Вид деятельности		41.20
Основание для проведения инвентаризации: решение арбитражного суда РС (Я), ст.ст. 99, 129 Закона о банкротстве (используя зачеркнуты)	номер		1-инв
	дата		17.12.2018
	Дата начала инвентаризации		19.11.2018
	Дата окончания инвентаризации		17.12.2018
	Вид операции		

Номер документа	Дата составления
1	17.12.2018

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

Основные средства Техника, транспортные средства и здание

находящиеся в собственности должника, в пользовании третьих лиц

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, с. Нюрба, мкр. Западный, д. 1

Арендодатель \* -

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства не сданы в бухгалтерию, но все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий  
(должность)

(подпись)

Г.С. Самойлов-Самарин  
(расшифровка подписи)

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость (первоначальная), руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	здание с КН: 1421:110001:475 общей площадью 126,5 кв.м. по адресу: 678450, Республика Саха (Якутия), Нюрбинский улус, с. Нюрба, мкр. Западный, д. 1 (кад.стоимость 330328,18 руб.)	-	-	-	-	1	-	свидетельств во о государствен ной регистрации права 14-14- 03/003/2005- 125 от 30.03.2005	1	330,328,18	н/д	н/д
2	МА393866 (Полуприцеп бортовой платформой) 1992 г.в. грз АА822414 номер шасси 0001248, номер кузова МА3938660N0001248, цвет зеленый (находится в закладе в АО "АЭБ")	-	-	-	1992	2	МА3938660 N0001248	ПТС14ТК769 718 от 21.03.2002; СТС 14КС840453 от 14.04.2005	1	144,000.00	н/д	н/д
3	МА3551605-285Р (ГРУЗОВОЙ САМОСВАЛ) 2006 г.в. грз В401ЕТ14 VIN УЗМ55160560010872, цвет белый (находится в закладе в АО "АЭБ")	-	-	-	2006	3	УЗМ551605 60010872	ПТС25ТР120 644 от 22.01.2007; СТС 4ТТ267411 от 13.08.2010	1	790,000.00	н/д	н/д

4	МА3642290-2120 (Грузовой тягач седельный) 2003 г.в. грз У426ЕР14 VIN УЗМ64229030019296, цвет оранжевый (находятся в закладе в АО "АЭБ")	-	-	-	2003	4	УЗМ64229030019296	ПТС 78ТВ058337 от 11.03.2003; СТС 14УМ489169 от 31.07.2011	1	711,000.00	н/д	н/д
5	МА3938662-017 (Полуприцепе бортовой платформой) 2008 г.в. грз АВ429614 VIN УЗМ93866280009865 цвет зеленый (находятся в закладе в АО "АЭБ")	-	-	-	2008	5	УЗМ93866280009865	ПТС77УА956 487 от 06.11.2008; СТС 1418070904 от 17.08.2011	1	138,000.00	н/д	н/д
6	УА3315195 2010 г.в. грз В497СТ14 VIN ХТТ315195А0582607 цвет арктика (находятся в пользовани третьих лиц Администрация МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района РС (Я))	-	-	-	2010	6	ХТТ315195А0582607	ПТС73МУ46 9776 от 26.03.2010; СТС 14ТТ277626 от 29.09.2010	1	300,000.00	н/д	н/д
7	Прицеп тракторный «ПТС-5 гос.рег.знак 9397РМ14 зав. №1976 цвет синий 2010 г.в. (находятся в пользовани третьих лиц Администрация МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района РС (Я))	-	-	-	2010	7	2010	СВР: ВН 243488; ПСМ: ВЕ 578736	1	200,000.00	н/д	н/д
8	погрузочное оборудование ПКУ 0,8 (находятся в пользовани третьих лиц Администрация МО "Октябрьский наслег" Нюрбинского района РС (Я))	-	-	-	н/д	8	н/д	н/д	1	35,000.00	н/д	н/д

										Итого	8	2,648,328.18	0	0.00
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------	---	--------------	---	------

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров Восемь (прописью)
- б) общее количество единиц фактически Восемь (прописью)
- в) на сумму фактически Два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч триста двадцать восемь (прописью) руб. 18 коп.



3-я страница формы N ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Восемь (прописью)

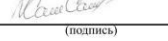
б) общее количество единиц фактич Восемь (прописью)

в) на сумму фактически Два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч триста двадцать восемь (прописью)

руб. 18 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий (должность)  (подпись) Г.С. Самойлов-Самарин (расшифровка подписи)

Члены комиссии:


(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи 1 по № 8, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (должность)  (подпись) Г.С. Самойлов-Самарин (расшифровка подписи)

- (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

- (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

17.12.2018



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)**

ул. Курашова, 28, бокс 8, г. Якутск, 677980  
тел.: (4112) 340580, 343014  
факс: (4112) 420532  
E-mail: info@yakutsk.arbitr.ru  
http://www.yakutsk.arbitr.ru

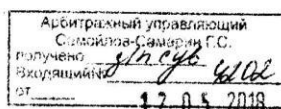
ОКПО 03499514, ОГРН 1041402025125  
ИНН 1435077441, КПП 143501001

23.04.2018 № А58-9766/2017

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Взыскателю  
Временному управляющему  
ООО «Сайды»  
Самойлову-Самарину Г.С.

353407 г-к. Анапа, а/я 226



Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) направляет исполнительный лист ФС № 013398541 по делу А58-9766/2017 на обязанение администрации муниципального образования "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) возвратить обществу с ограниченной ответственностью "Сайды" по акту приема-передачи УАЗ - 315195 (2010 г.в.), прицеп тракторный 2ПТС-5 (2010 г.в.), погрузочное оборудование ПКУ 0,8 в том состоянии, в котором оно было принято с учетом нормального износа, в течение тридцати дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Приложение: 1. Исполнительный лист ФС № 013398541 на 4 л.

Судья

Гуляева А. В.

Исп. О.А. Сидорова  
Телефон: 8-4112-500-877





## ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № А58-9766/17

22 января 2018 г.  
(дата принятия судебного акта)

**Арбитражный суд Республики Саха (Якутия)**

(полное наименование и почтовый адрес суда (судебного участка), выдавшего исполнительный лист)

677980 ул. Курашова, д. 28, бокс 8, г. Якутск, Республика Саха (Якутия)

(наименование и место нахождения иностранного суда, третейского суда или международного коммерческого арбитража)

на основании судебного акта которого выдан исполнительный лист

рассмотрев дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Сайды" (ИНН 1419003971, ОГРН 1021400779388) к администрации муниципального образования "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) (ИНН 1419005697, ОГРН 1061419000532) об обязанности возвратить имущество

решил (определил, постановил) обязать администрацию муниципального образования "Октябрьский наслег" Нюрбинского района Республики Саха (Якутия) (ИНН 1419005697, ОГРН 1061419000532) возвратить обществу с ограниченной ответственностью "Сайды" (ИНН 1419003971, ОГРН 1021400779388) по акту приема-передачи УАЗ -315195 (2010 г.в.), прицеп тракторный 2ПТС-5 (2010 г.в.), погрузочное оборудование ПКУ 0,8 в том состоянии, в котором оно было принято с

Серия ФС № 013398541

Судебный акт вступил в законную силу 22 февраля 2018 года  
(вступил в законную силу (число, месяц, год))

либо подлежит немедленному исполнению – указать нужно)

Исполнительный лист выдан 27 апр 2018 (число, месяц, год)

Срок предъявления исполнительного листа к исполнению ТРИ ГОДА

Взыскатель (для гражданина – фамилия, имя, отчество, дата и место рождения,  
место жительства или место пребывания;

для организации – наименование, местонахождение, указанное в учредительных документах, фактический адрес (если он известен),  
дата государственной регистрации в качестве юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика;  
для Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования – наименование и адрес органа,  
уполномоченного от их имени осуществлять права и исполнять обязанности в исполнительном производстве)

Общество с ограниченной ответственностью "Сайды"

ИНН 1419003971

Дата регистрации – 29.10.2002.

678450 мкр. Западный, д. 1, г. Нюрба, у. Нюрбинский, Респ. Саха /Якутия/

Должник (для гражданина – фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства или место пребывания,  
место работы (если оно известно) или дата и место его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя,  
идентификационный номер налогоплательщика;

для организации – наименование, местонахождение, указанное в учредительных документах, фактический адрес (если он известен),  
дата государственной регистрации в качестве юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика;  
для Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования – наименование и адрес органа,  
уполномоченного от их имени осуществлять права и исполнять обязанности в исполнительном производстве)

Администрация муниципального образования "Октябрьский наслег" Нюрбинского  
района Республики Саха (Якутия)

ИНН 1419005697

Дата регистрации – 24.01.2006.

678472 ул. Кирова, д. 27, корп. 1, с. Антоновка, у. Нюрбинский, Респ. Саха /Якутия/

Место гербовой печати суда  
(мирового судьи) (М.П.)

Судья (мировой судья)

Гуляева А. В.  
(подпись, фамилия, инициалы)

Серия ФС № 013398541

Настоящий  
исполнительный  
лист выполнен  
на 4 листах  
судья \_\_\_\_\_  
Гуляева А.В.  
« 20 » 20\_\_ г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1  
тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.sroao.ru

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Брусовой Елены Николаевны**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Брусова Елена Николаевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«10» мая 2017 года за регистрационным номером **№ 00961.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» мая 2017г.

Дата составления выписки «10» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003386-2

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Брусовой Елене Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

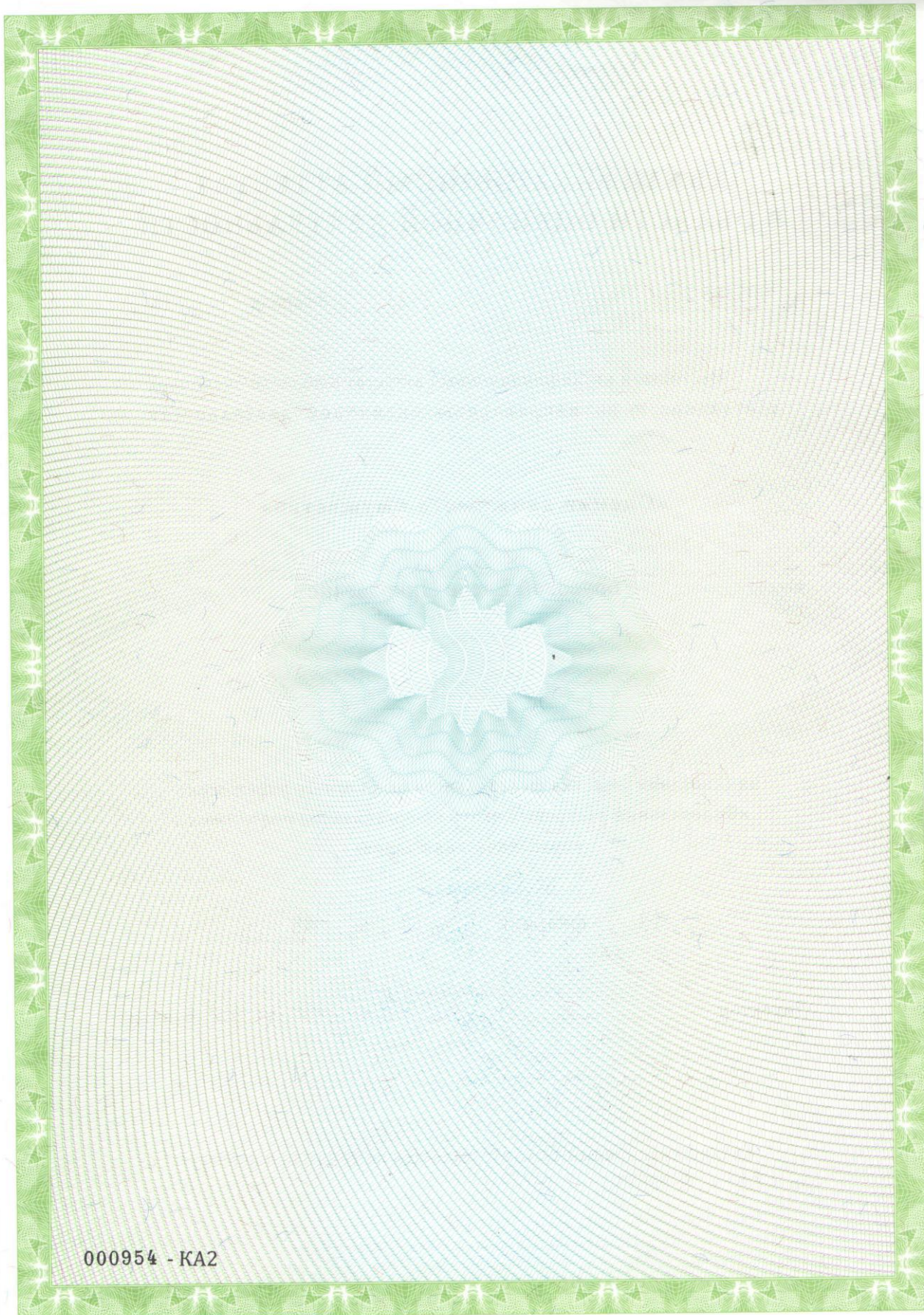
Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » февраля 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ; ТЗ № 741. Тел.: (495) 729-47-42, www.opcion.ru







# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003385-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Брусовой Елене Николаевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48

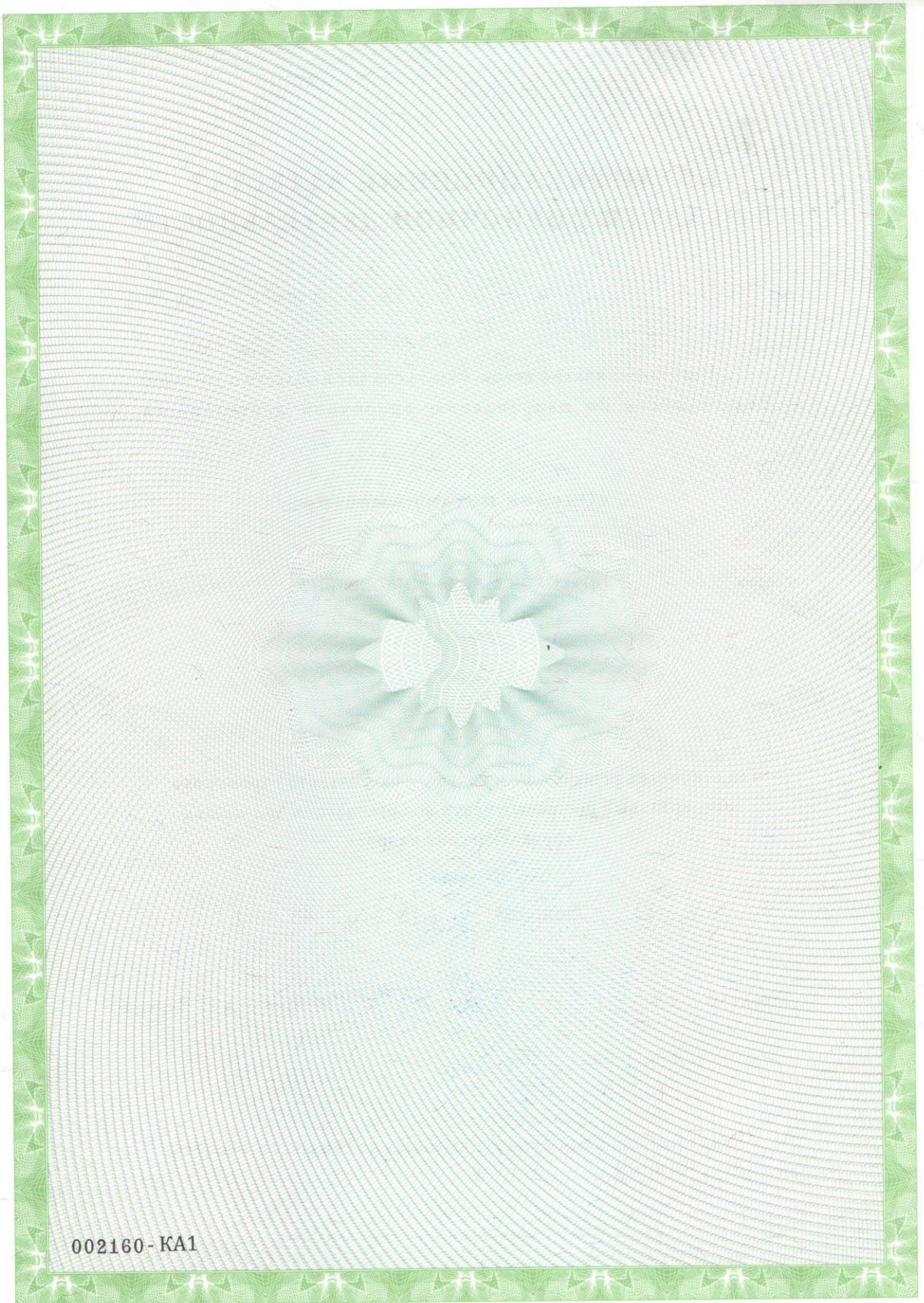
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » февраля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-08/003 ФНС РФ. Т3 № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.orion.ru





002160 - KA1





г. Краснодар

ПОЛИС № 210001/18/04329/9326001  
страхования ответственности оценщиков

«18» декабря 2018 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании устного Заявления на страхование ответственности оценщиков от 18.12.2018 г. и «Правил страхования ответственности оценщиков» утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28 (Приложение №1), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д. 33/ 2/9. Тел.: 8-905-472-9476
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д. 33/ 2/9. Тел.: 8-905-472-9476
<b>ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>	0,1 %
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	300,00 (Триста) рублей 00 копеек.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно в срок до «18» декабря 2018 г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «19» декабря 2018 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «18» декабря 2019 г.

Даю согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование и уничтожение) моих персональных данных (в том числе фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, адреса, иной информации) в ООО СО «ВЕРНА», с целью заключения и исполнения ООО СО «ВЕРНА» договоров страхования, а также обработки статистической информации в течение пяти лет с момента последнего поступления информации. Информирован, что отзыв согласия на обработку персональных данных оформляется письменным заявлением, поданным по адресу местонахождения ООО СО «ВЕРНА» с уведомлением о вручении.

**СТРАХОВЩИК:**

ООО СО «ВЕРНА»

350015, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, 40

тел.: +7 (861) 212-64-10

ИНН / КПП: 7723011286 / 231001001

ОГРН: 1027700136265

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

г. КРАСНОДАР

к/с: 30101810900000000556, БИК 040349556

р/с: 40701810726000000000

Начальник отдела страхования гражданской ответственности за страховщиков

/ С.Ю. Сасин /

Подпись \_\_\_\_\_  
на основании Доверенности № «395» от 29.12.2017 г.**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Брусова Елена Николаевна, 16.05.1978 года рождения, паспорт: 0305 №383239, выдан: 16.04.2004 г., Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края, код подразделения 232-003, зарегистрирован: г. Краснодар, ул. Архангельская/Народная, д. 33/ 2/9. Тел.: 8-905-472-9476

С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получил.



/ Е.Н. Брусова /

Подпись





ПОЛИС № 210001/18/01796/9319002  
страхования ответственности оценщиков

0 1 1 5 4 8 9

«09» июля 2018 г.

Настоящий Полис (договор) заключен на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 09.07.2018 г. (Приложение № 1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28 (Приложение № 2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Партнерь»
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Партнерь»
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>	0,085 %
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	4 250,00 (Четыре тысячи двести пятьдесят) рублей 00 копеек.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно в срок до «01» августа 2018 г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «01» августа 2018 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «31» июля 2019 г.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «09» июля 2018 г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28

**СТРАХОВЩИК:**  
**ООО СО «ВЕРНА»**  
350015, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, 40  
тел.: +7 (861) 212-64-10  
ИНН / КПП: 7723011286 / 231001001  
ОГРН: 1027700136265  
Р/с № 40701810726000000000  
в Южном филиале АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»  
г. Краснодар  
к/с № 30101810900000000556  
БИК 040349556

Начальник отдела страхования гражданской  
ответственности застраховщика

Подпись

Сасин С.Ю. /



**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «Партнерь»**  
350000, г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 44  
тел.: +7(861)221-06-22  
ИНН / КПП: 2310099900  
ОГРН: 1052305686190  
р/с 40702810600170002968  
в филиале «Южный» ПАО «УРАЛСИБ» г. Краснодар  
к/с 30101810400000000700  
БИК 040349700

С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получил.

Генеральный директор

Подпись

Брусова Е.Н. /