

Частнопрактикующий оценщик Вишневская Галина Владимировна
ИНН 673000020490

Смоленская обл, г Смоленск, ул Пржевальского, д 12, кв 1

УТВЕРЖДАЮ
ЧПО Вишневская Галина Владимировна,

_____/Вишневская Г. В.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П. 07.06.2021 г.

ОТЧЕТ № 54-21

об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества,
принадлежащего ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН
1023201340755.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», в лице конкурсного Добровольского
Максима Валерьевича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЧПО Вишневская Галина Владимировна

ОЦЕНЩИК: Вишневская Г. В., реестровый номер 864 в СМАО от 08.10.2007 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 03.06.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07.06.2021 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: определение рыночной стоимости объекта оценки при
реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы	4
1.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	5
1.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.	6
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.	11
2. Задание на оценку	11
3. Применяемые стандарты оценки	13
4. Допущения при проведении оценки объекта оценки	13
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	14
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
7. Основные факты и выводы	16
8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	19
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
9. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
10. Общая информация о местоположении	39
11. Описание имущественных прав на Объект оценки	41
12. Анализ наиболее эффективного использования объекта	42
Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.	42
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков с улучшениями.	42
13. Анализ достаточности и достоверности информации	43
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	43
14.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	44
14.2. Краткая характеристика Брянской области	46
14.3. Классификация рынка недвижимости	48
14.4. Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
14.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	55
14.6. Рынок земельных участков коммерческого назначения	59
15. Анализ ликвидности объекта оценки.	65
16. Общие понятия, использованные в отчете.	68
17. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	69
Методика оценки объектов недвижимости	69
17.1. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.	69
18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	70
18.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	70
Оценка земельного участка сравнительным подходом.	73
18.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	84
Определение стоимости нового строительства объекта оценки.	84
Расчет величины накопленного износа.	85
19. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.	88
20. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	109
21. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.	128
22. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики	131
22.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	131
23. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	131
24. Описание имущественных прав на Объект оценки	135
25. Анализ наиболее эффективного использования объекта	136
26. Анализ достаточности и достоверности информации	136
27. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	137
27.1. Рынок вязального промышленного оборудования в России.	137
27.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.	140
28. Анализ ликвидности объекта оценки.	146
29. Общие понятия, использованные в отчете.	148
30. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	149

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

31. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	149
32. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	167
33. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.	184
34. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.	184
35. ВЫВОДЫ.	187
36. Декларация качества (заявление о соответствии)	191
37. Список литературы	192
Приложение 1. Распечатки интернет – страниц (скриншоты), использованных при проведении оценки.	193
Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика	213
Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком	219

1. Основные факты и выводы

Объект оценки	недвижимое и движимое имущество				
Состав объекта оценки	Здания - 7 ед. Земельные участки - 1 участок (5 долей в праве). Оборудование - 100 ед.				
Месторасположение объекта оценки	243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.				
Правообладатель(-ли)	ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755				
Цель и задачи оценки	<i>определение рыночной стоимости объекта оценки при реализации его в рамках конкурсного производства.</i>				
Заказчик оценки	ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, в лице конкурсного управляющего Добровольского М.В.				
Основание оценки	<i>Договор № 03-21 от 14.01.2021г.</i>				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<i>для определения рыночной стоимости объекта оценки при реализации его в рамках конкурсного производства. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.</i>				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ИНН	Номер в сводном реестре членов саморегулируемых организаций оценщиков в Росреестре:
	ЧПО	Вишневская Галина Владимировна	Смоленская обл, г Смоленск, ул Пржевальского, д 12, кв 1, +79107854282, Smol-account@mail.ru	673000020490	2609
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика	
Вишневская Галина Владимировна	С 1996 года	864	СМАО	№ 1922947373, выданный организацией: САО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 13.04.2021 по 12.04.2022. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)	
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета
	03.06.2021		03.06.2021		07.06.2021

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

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная по затратному подходу, руб.	Стоимость, рассчитанная по доходному подходу, руб.	Стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	не использ.	997 040 Р	1 268 269 Р	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	не использ.	не использ.	792 054 Р	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	не использ.	1 332 315 Р	2 152 312 Р	1 742 314 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	не использ.	не использ.	1 116 076 Р	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	не использ.	1 059 081 Р	1 557 728 Р	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	не использ.	не использ.	612 613 Р	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	не использ.	6 451 211 Р	7 428 474 Р	6 939 843 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м,	не использ.	1 651 479 Р	1 667 970 Р	1 659 724 Р

этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434				
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	не использ.	561 078 Р	436 094 Р	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	не использ.	не использ.	4 516 880 Р	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	305 000 Р	не использ.	не использ.	305 000 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	не использ.	не использ.	29 716 Р	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:				20 653 866 Р
Оборудование – 100 позиций	не использ.	не использ.	2 190 357 Р	2 190 357 Р
ИТОГО:				22 844 223 Р

1.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки указана в рублях Российской Федерации.

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, и расположенного по адресу: 243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, рассчитанная по состоянию на 03 июня 2021 года составляет 22 844 223 (Двадцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи двести двадцать три) рубля (НДС не облагается, так как реализуется по конкурсному производству), в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая	792 054 Р

площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	1 742 314 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	6 939 843 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	1 659 724 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	305 000 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:	20 653 866 Р
Оборудование – 100 позиций	2 190 357 Р
ИТОГО:	22 844 223 Р

В том числе оборудование:

№ п/п	Объект оценки	Марка (модель)	Страна (фирма) производитель	Инвентарный номер	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1.	Кетельная машина	Текстима	Германия	8133	1993	28 205

2.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8134	1993	28 205
3.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8132	1993	28 205
4.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8131	1993	28 205
5.	Распошивалка	Текстима	Германия	9807	1993	14 360
6.	Распошивалка	Текстима	Германия	9793	1993	14 360
7.	Распошивалка	Текстима	Германия	9898	1993	14 360
8.	Распошивалка	Текстима	Германия	9799	1993	14 360
9.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12383	1991	10 586
10.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12621	1991	10 586
11.	Швейная машина	Подольск	СССР	27397	1990	2 610
12.	Швейная машина	Подольск	СССР	27394	1990	2 610
13.	Швейная машина	Подольск	СССР	27396	1990	2 610
14.	Швейная машина	Подольск	СССР	27399	1990	2 610
15.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
16.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
17.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
18.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
19.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
20.	Швейная машина	Подольск	СССР	191589	1990	2 610
21.	Пуговичная машина		СССР	58304	1977	2 610
22.	Раскройная пила		СССР	992	1990	2 610
23.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39519	1989	10 569
24.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39504	1989	7 575
25.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39313	1989	7 575
26.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39539	1989	7 575
27.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39500	1989	7 575
28.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39595	1989	7 575
29.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39687	1989	7 575
30.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39632	1989	7 575
31.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39554	1989	7 575
32.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39631	1989	7 575
33.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39447	1989	7 575
34.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39624	1989	7 575
35.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39470	1989	7 575
36.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39526	1989	7 575
37.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39550	1989	7 575
38.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39501	1989	7 575
39.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39518	1989	7 575
40.	Автомат для печатания ярлыка		СССР	82	1989	2 570
41.	Швейная машина	Подольск	СССР	84277	1988	2 610
42.	Швейная машина	Подольск	СССР	84296	1988	2 610

43.	Швейная машина	Подольск	СССР	83249	1988	2 610
44.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6825	1988	28 205
45.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6828	1988	28 205
46.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6829	1988	28 205
47.	Полуавтомат для ярлыков		СССР	911	1988	21 180
48.	Распошивалка		СССР	3778	1988	8 821
49.	Распошивалка		СССР	3799	1988	8 821
50.	Распошивалка		СССР	1246	1987	8 821
51.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	45861	1981	2 610
52.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	58304	1977	2 610
53.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	1585	1977	2 610
54.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	2803	1977	2 610
55.	Раскройная пила		СССР	706	1977	2 610
56.	Раскройная пила		СССР	70	1976	2 610
57.	Раскройная пила		СССР	298	1976	2 610
58.	Конвейер		СССР	203	1968	1 740
59.	Конвейер		СССР	206	1968	870
60.	Распошивалка		СССР	1993	1993	11 614
61.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39458	1989	4 640
62.	Швейная машина	Подольск	СССР	498650	1984	2 320
63.	Швейная машина	Подольск	СССР	497644	1984	2 320
64.	Швейная машина	Подольск	СССР	39517	1978	2 320
65.	Петельная машина		СССР	36032	1969	24 360
66.	Стегальная машина		СССР	92267	1959	69 600
67.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9036	1988	84 150
68.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9029	1988	84 150
69.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9028	1988	84 150
70.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9031	1988	84 150
71.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9027	1988	84 150
72.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	703	1989	21 750
73.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	704	1989	21 750
74.	Браковочная машина		СССР	111	1991	21 750
75.	Кругловяз. Машина	Интерлок	Чехия		2008	71 050
76.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	6 679
77.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	6 679
78.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2407384	2008	111 650
79.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2390259	2008	111 650
80.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2708355	2008	111 650
81.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2890248	2008	111 650
82.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2507197	2008	111 650
83.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	13 195

84.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	13 195
85.	Станок карус.типа траф (термлпечать)	Дмитров	Россия	б/н	2009	50 750
86.	Сушилка промежуточная	Дмитров	Россия	б/н	2009	17 710
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	MTRU-1	Турция	б/н	2009	99 973
88.	Токарный станок		СССР	2592	1986	47 850
89.	Сверлильный станок		СССР	113	1968	14 790
90.	Фрезерный станок		СССР	6809	1965	26 100
91.	Наждачный станок		СССР	б/н	1965	7 830
92.	Газосварачный аппарат		СССР	63947	1993	1 412
93.	Электросварачный аппарат		СССР	426	1984	1 493
94.	Пожарная сигнализация		СССР	б/н		Учтено в стоимости зданий
95.	Телефонная подстанция		СССР	б/н		Учтено в стоимости зданий
96.	Деревообрабатывающий станок		СССР	2530	1990	13 920
97.	Циркулярная пила		СССР	б/н	1952	3 480
98.	Вышивальный аппарат		Россия	б/н	1995	94 875
99.	Мотальная машина		СССР	5787	1987	9 945
100.	Мотальная машина		Россия	1998	1998	9 945
	ИТОГО:					2 190 357 Р

Оценщик

Вишневская Галина Владимировна

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.**2.Задание на оценку**

Таблица 1. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.
	Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410
	Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410
	Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
	Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
	Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410
	Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	✓ Технические паспорта на объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; расположенные по адресу: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер

Параметр	Значение
	32:30:11:0:1064:9:Л:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039919. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:И:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039921. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:Б:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039927. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности, доля в праве 56/100, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 24.08.2015г., серия АБ № 03036939. ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590, ОГРН: 1023201340755, от 14.01.2019 г. № 00-00-4001/5004/2019-67066. ✓ Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г. ✓ Определение Арбитражного суда Брянской области от 23.11.2020г., дело №А09-14071/2014
Правообладатель (-ли)	ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Не учитываются
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы при реализации имущества в рамках конкурсного производства. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости: инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	отсутствуют
Дата оценки	03.06.2021
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта, если таковые существуют	Рыночная стоимость объектов оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для	03.06.2021г. – 07.06.2021г.

Параметр	Значение
проведения оценки материалов и информации	
Дата составления отчета	07.06.2021г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Запрещения регистраций, арест – в данном отчете не учитываются
Форма отчета	Письменная, на русском языке, на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью.

3.Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является:

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года, с изменениями и дополнениями).

4.Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении оценки оценщик исходил из следующих допущений:

1. Документы и информация по Объекту оценки, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, считаются достоверными, и Оценщик не проводит независимой проверки их точности или полноты.
2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
3. Оценщик не проводил полномасштабную техническую экспертизу объектов оценки и в процессе работ опирался на информацию, представленную ЗАКАЗЧИКОМ (см. п. 7.1).
4. Оценщик в сопровождении представителя ЗАКАЗЧИКА провел натурное обследование (осмотр) объектов оценки.

5. Оценка проведена исходя из допущения об отсутствии каких-либо ограничений и обременений или удержания прав на объекты оценки.
6. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
7. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.
8. Передаваемый Заказчику Отчет с результатами оценки предназначен для использования только для целей и задач, указанных в Задании на оценку.
9. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
10. В процессе проведения оценки Оценщик использует иные допущения, используемые при проведении оценки, которые указываются в разделе 4 настоящего Отчета.
11. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
12. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
13. Оценщик не проводит технических экспертиз и не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик оценки	ООО «Трикоотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, в лице конкурсного управляющего Добровольского Максима Валерьевича
Полное наименование	ООО «Трикоотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, в лице конкурсного управляющего Добровольского Максима Валерьевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Брянской области от 11.12.2018г., дело №А09-14071/2014.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023201340755
Дата присвоения ОГРН /Дата регистрации	06.12.2002г.
Адрес регистрации Заказчика	243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9
Местонахождение Заказчика	243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9
Реквизиты Заказчика	ИНН: 3203007590

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик.

Таблица 3. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Вишневская Галина Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО, расположенной по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СМАО от 08.10.2007, регистрационный номер № 864
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	высшее образование
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Вишневская Галина Владимировна) № 1922947373, выданный

Параметр оценщика	Значение
Местонахождение оценщика	организацией: CAO "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 13.04.2021 по 12.04.2022. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Номер контактного телефона	Смоленская обл, г Смоленск, ул Пржевальского, д 12, кв 1 +79107854282
Адрес электронной почты	Smol-account@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	-
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Организационно-правовая форма:	Частнопрактикующий оценщик (ЧПО)
Полное наименование:	ЧПО Вишневская Галина Владимировна
Номер в сводном реестре членов саморегулируемых организаций оценщиков в Росреестре:	2609
Дата начала работы в качестве ЧПО:	04.08.2020 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Частнопрактикующий оценщик Вишневская Галина Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Частнопрактикующий оценщик Вишневская Галина Владимировна подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 4. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Вишневская Галина Владимировна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

7. Основные факты и выводы

Таблица 5. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 54-21 от 03.06.2021г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.
	Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410
	Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410
	Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
	Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
	Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410
	Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410
Правообладатель (-ли)	ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755,
Обременения (ограничения) прав	В данном отчете обременения не учитываются.
Зарегистрированные права	Право собственности
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только при реализации имущества в рамках конкурсного производства. Иное применение полученного результата не предусмотрено - Заключение о рыночной стоимости объекта оценки, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части рыночной стоимости объекта оценки, с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным,

	если таковое не оговорено в отчете. Отчет об оценке объекта оценки, содержит профессиональное мнение оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном конкурентном рынке по цене, равной полученному значению стоимости, т.к. полученная величина рыночной стоимости является рекомендуемой.
--	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 7. Результаты оценки.

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная по затратному подходу, руб.	Стоимость, рассчитанная по доходному подходу, руб.	Стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	не использ.	997 040 Р	1 268 269 Р	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	не использ.	не использ.	792 054 Р	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	не использ.	1 332 315 Р	2 152 312 Р	1 742 314 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	не использ.	не использ.	1 116 076 Р	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429	не использ.	1 059 081 Р	1 557 728 Р	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	не использ.	не использ.	612 613 Р	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	не использ.	6 451 211 Р	7 428 474 Р	6 939 843 Р

Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	не использ.	1 651 479 Р	1 667 970 Р	1 659 724 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	не использ.	561 078 Р	436 094 Р	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	не использ.	не использ.	4 516 880 Р	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	305 000 Р	не использ.	не использ.	305 000 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	не использ.	не использ.	29 716 Р	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:				20 653 866 Р

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, и расположенного по адресу: 243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, рассчитанная по состоянию на 03 июня 2021 года составляет 20 653 866 (Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи восемьсот шестьдесят шесть) рублей (НДС не облагается, так как реализуется по конкурсному производству), в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	1 742 314 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое,	6 939 843 Р

общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	1 659 724 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	305 000 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:	20 653 866 Р

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Визуальный осмотр	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://economy.gov.ru http://econ.admin-smolensk.ru www.areall.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях на продажу имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast https://www.domofond.ru https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki https://smolensk.move.ru/objects/prodaetsya https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/ https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu www.restate.ru ;	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Информация о предложениях на аренду имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://smolensk.cian.ru/ , https://www.domofond.ru , https://smolensk.move.ru , https://www.avito.ru , https://multilisting.su .	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
7	Источники обзорной аналитической и статистической	Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и	Проведение корректировок при расчетах

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
	информации	скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. г.Нижний Новгород, 2017г.	

8.2.Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	✓ Технические паспорта на объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; расположенные по адресу: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:Л:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039919. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:И:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039921. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:Б:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039927. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности, доля в праве 56/100, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 24.08.2015г., серия АБ № 03036939. ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590, ОГРН: 1023201340755, от 14.01.2019 г. № 00-00-4001/5004/2019-67066. ✓ Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г. ✓ Определение Арбитражного суда Брянской области от 23.11.2020г., дело №А09-14071/2014
---	--

9. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные об объектах оценки на сайте Росреестра:

Кадастровый номер 32:30:0020902:352

Кадастровый номер 32:30:0020902:352

Адрес: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Объект капитального строительства

Площадь 219,9

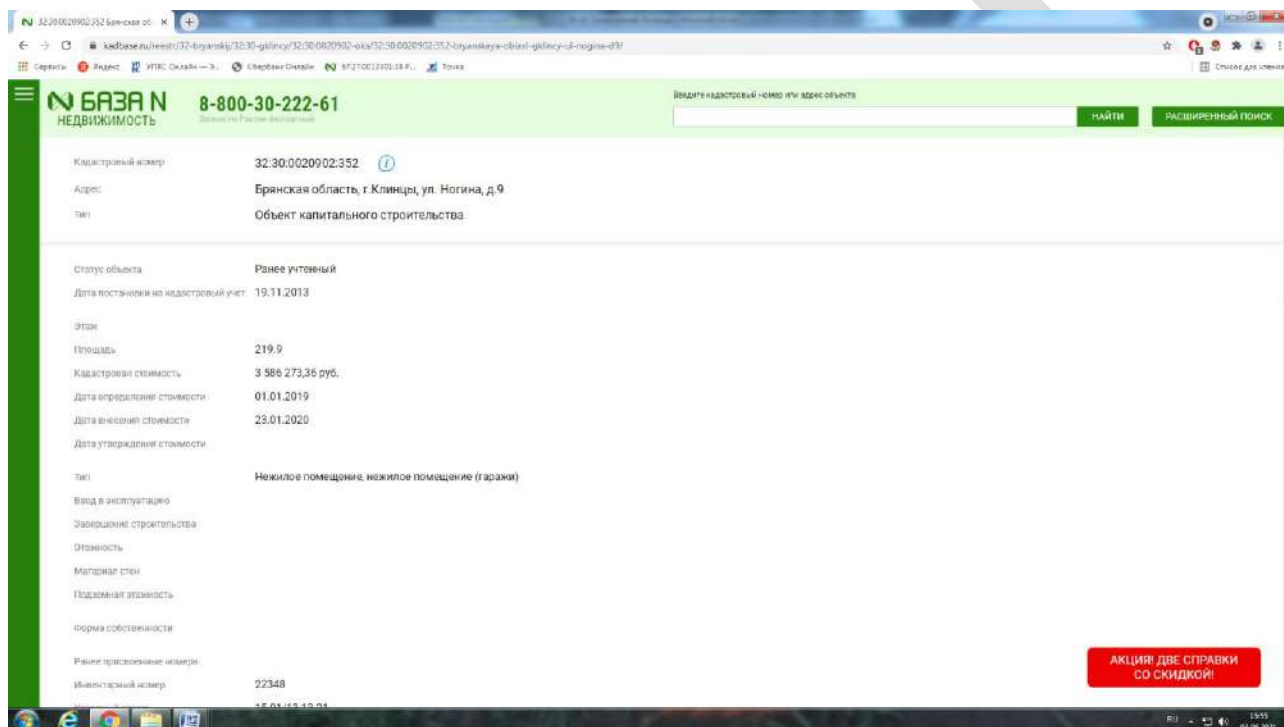
Кадастровая стоимость 3 586 273,36 руб.

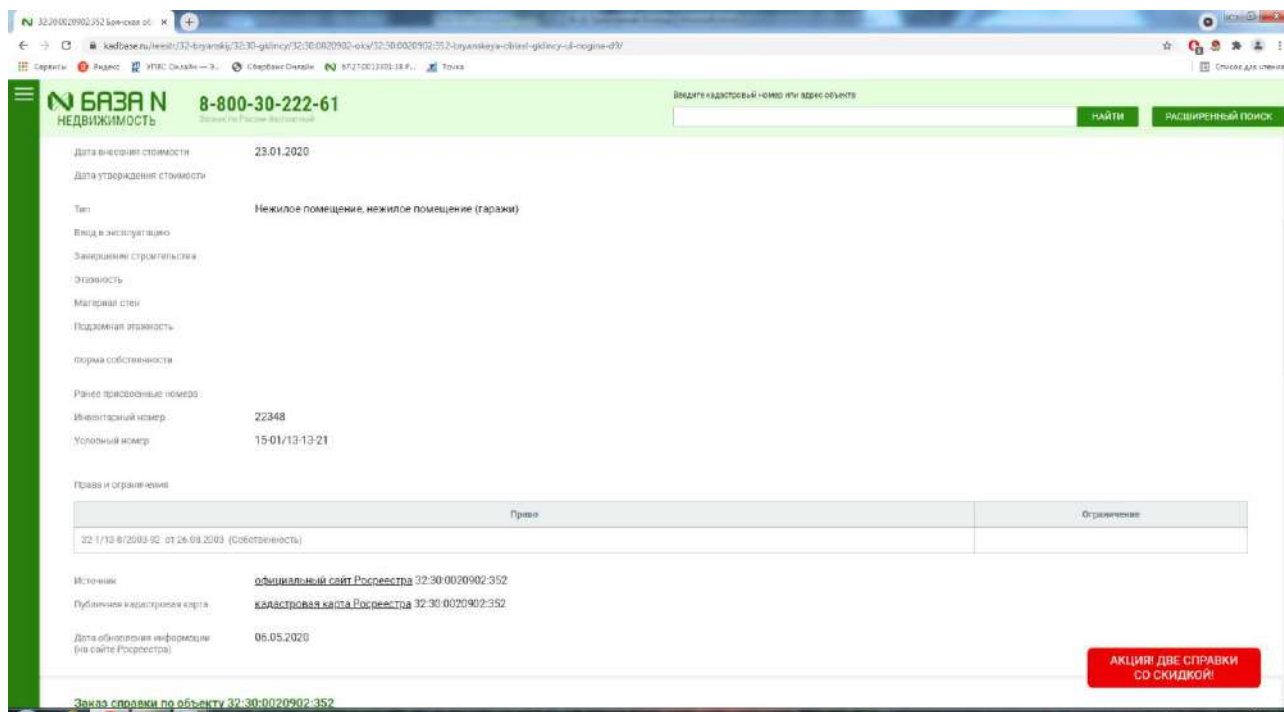
Тип Нежилое помещение, нежилое помещение (гаражи) Ввод в эксплуатацию 2010

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер 22348

Условный номер 15-01/13-13-21



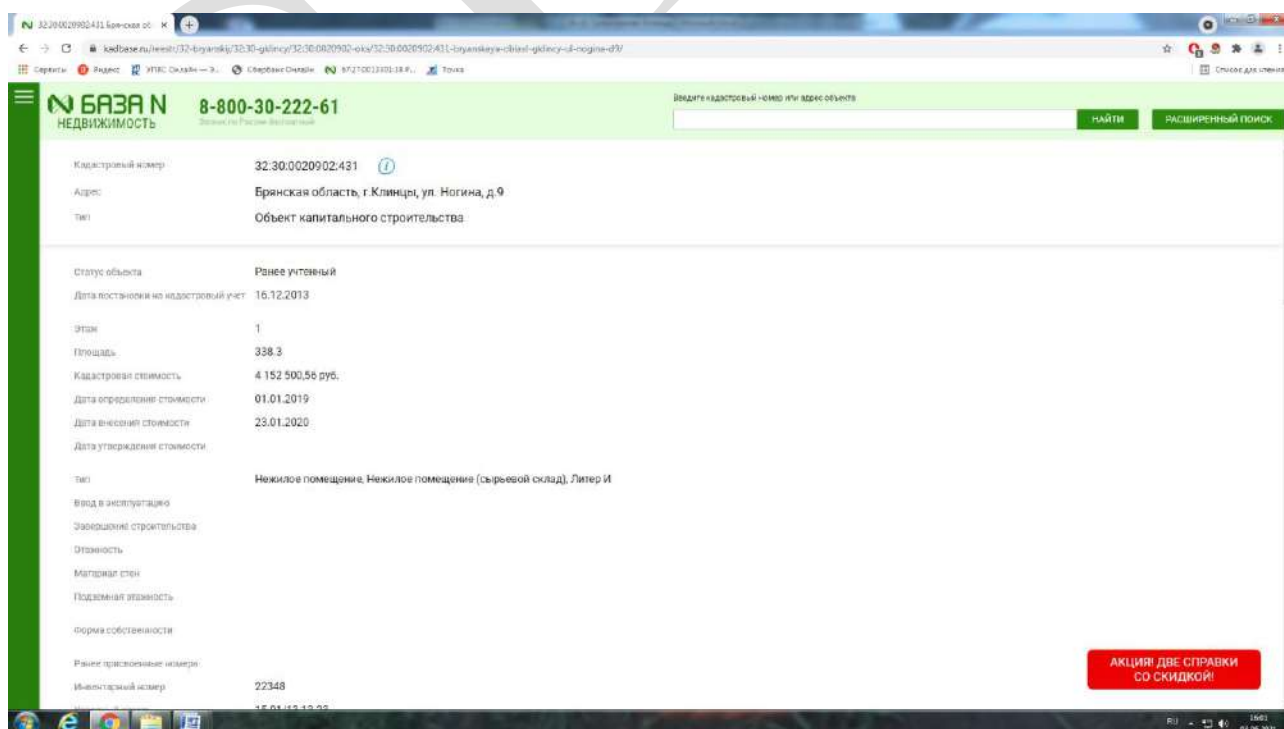


<https://kadbaze.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902:352-bryanskaya-oblast-gklincy-ul-nogina-d9/>

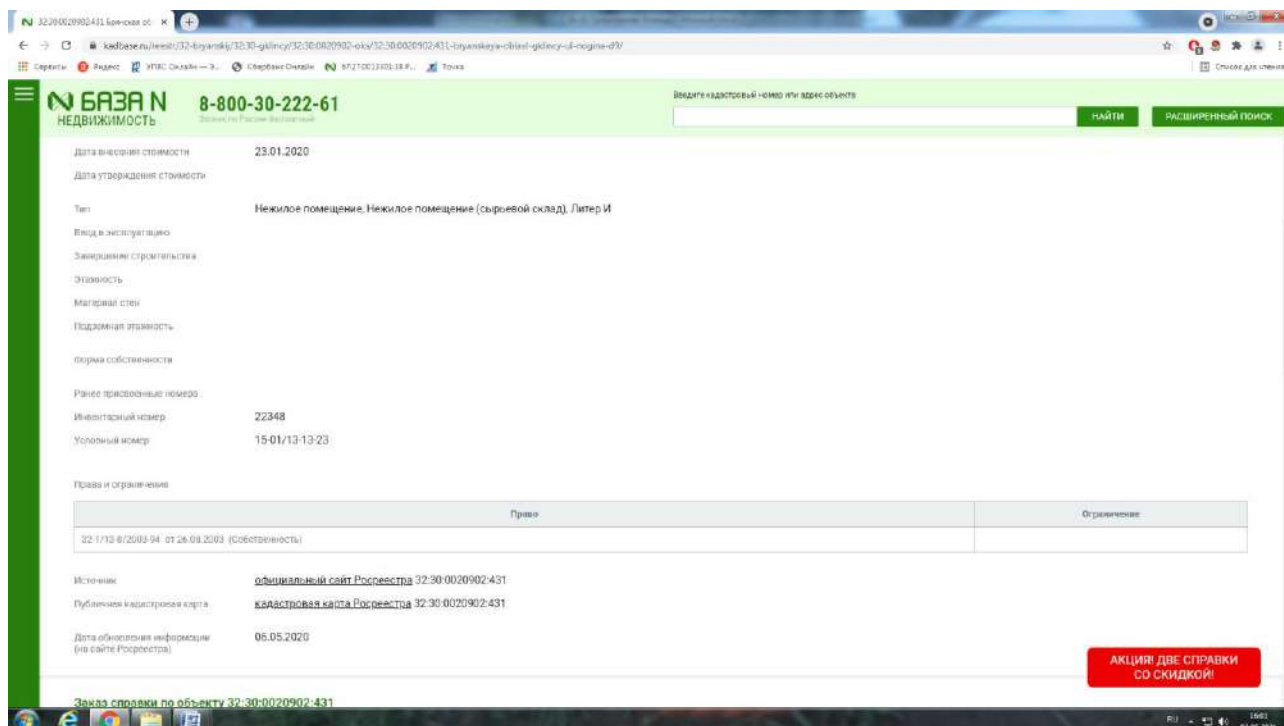
Права и ограничения

Право	Ограничение
32-1/13-8/2003-92 от 26.08.2003 (Собственность)	

Кадастровый номер 32:30:0020902:431



ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д. 12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
 e-mail: Smol-account@mail.ru



<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902:431-bryanskaya-oblast-gklincy-ul-nogina-d9/>

Кадастровый номер 32:30:0020902:431

Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Объект капитального строительства

Площадь 338,3

Кадастровая стоимость 4 152 500,56 руб.

Тип Нежилое помещение, Нежилое помещение (сырьевой склад), Литер И

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер 22348

Условный номер 15-01/13-13-23;

Права и ограничения

Право	Ограничение
32-1/13-8/2003-94 от 26.08.2003 (Собственность)	

Кадастровый номер 32:30:0020902:426

Кадастровый номер 32:30:0020902:426

Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Объект капитального строительства

Площадь 2060,9

Кадастровая стоимость 17 170 512 руб.

Тип Нежилое помещение, Нежилое помещение(вязально-швейный цех)

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер 22348

Условный номер 15-01/13-13-29;

БАЗА N НЕДВИЖИМОСТИ 8-800-30-222-61

Введите кадастровый номер или адрес объекта

Кадастровый номер: 32:30:0020902:426

Адрес: Брянская область, г. Клинец, ул. Ногина, д. 9

Тип: Объект капитального строительства

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 16.12.2013

Этаж: 1

Площадь: 2060.9

Кадастровая стоимость: 17 170 512 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2019

Дата внесения стоимости: 23.01.2020

Дата утверждения стоимости:

Тип: Нежилое помещение, Нежилое помещение(визуально-сравнительный цоо)

Ввод в эксплуатацию:

Завершение строительства:

Отказность:

Материал стен:

Подземная этажность:

Форма собственности:

Ранее присвоенные номера:

Идентификационный номер: 22348

Успешный номер: 15-01/13-13-29

Право и ограничения:

Право	Ограничение
32-1/13-8/2003-100 от 26.08.2003 (Собственность)	32-02-05/009/2308-176 от 21.02.2009 (Аренда) 32-02-05/011/2306-157 от 08.10.2008 (Аренда) 32-02-05/009/2303-992 от 08.12.2008 (Аренда)

Источник: официальный сайт Росреестра 32:30:0020902:426

Публичная кадастровая карта: кадастровая карта Росреестра 32:30:0020902:426

АКЦИЯ! ДВЕ СПРАВКИ СО СКИДКОЙ!

<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902:426-bryanskaya-oblast-gklincy-ul-nogina-d9/>

Права и ограничения

Право	Ограничение
32-1/13-8/2003-100 от 26.08.2003 (Собственность)	

Кадастровый номер 32:30:0020902:434

База Н Недвижимость 8-800-30-222-61

Введите кадастровый номер или адрес объекта

Кадастровый номер: 32:30:0020902:434

Адрес: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип: Объект капитального строительства

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата поступления на кадастровый учет: 17.12.2013

Этаж: 1

Площадь: 378.2

Кадастровая стоимость: 11 442 497.73 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2019

Дата внесения стоимости: 23.01.2020

Дата утверждения стоимости:

Тип: Нежилое помещение, Бытовые помещения

Вид и инвентаризация:

Завершение строительства:

Органичность:

Материал стен:

Подземная коммуникация:

Формы собственности:

Ранее присвоенные номера:

Инвентарный номер: 22348

Условный номер: 15-01/13-30

Права и ограничения:

Право	Ограничение
32-1/13-8/2003-101 от 26.08.2003 (Собственность)	

Источники: официальный сайт Росреестра 32:30:0020902:434

Публикация кадастровой карты: кадастровая карта Росреестра 32:30:0020902:434

06.05.2020

АКЦИЯ: ДВЕ СЕРТИФИКАТЫ СО СКИДКОЙ!

<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902:434-bryanskaya-oblast-gklincy-ul-nogina-d9/>

Кадастровый номер 32:30:0020902:434

Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Объект капитального строительства

Площадь 378,2

Кадастровая стоимость 11 442 497,73 руб.

Тип Нежилое помещение, Нежилое помещение, Бытовые помещения

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер 22348

Условный номер 15-01/13-13-30;

Права и ограничения

Право	Ограничение
32-1/13-8/2003-101 от 26.08.2003 (Собственность)	

Кадастровый номер 32:30:0020902:435

Кадастровый номер 32:30:0020902:435

Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Объект капитального строительства

Площадь 107,8

Кадастровая стоимость 2 117 237,28 руб.

Тип Нежилое помещение, Нежилое административное помещение, литера Г

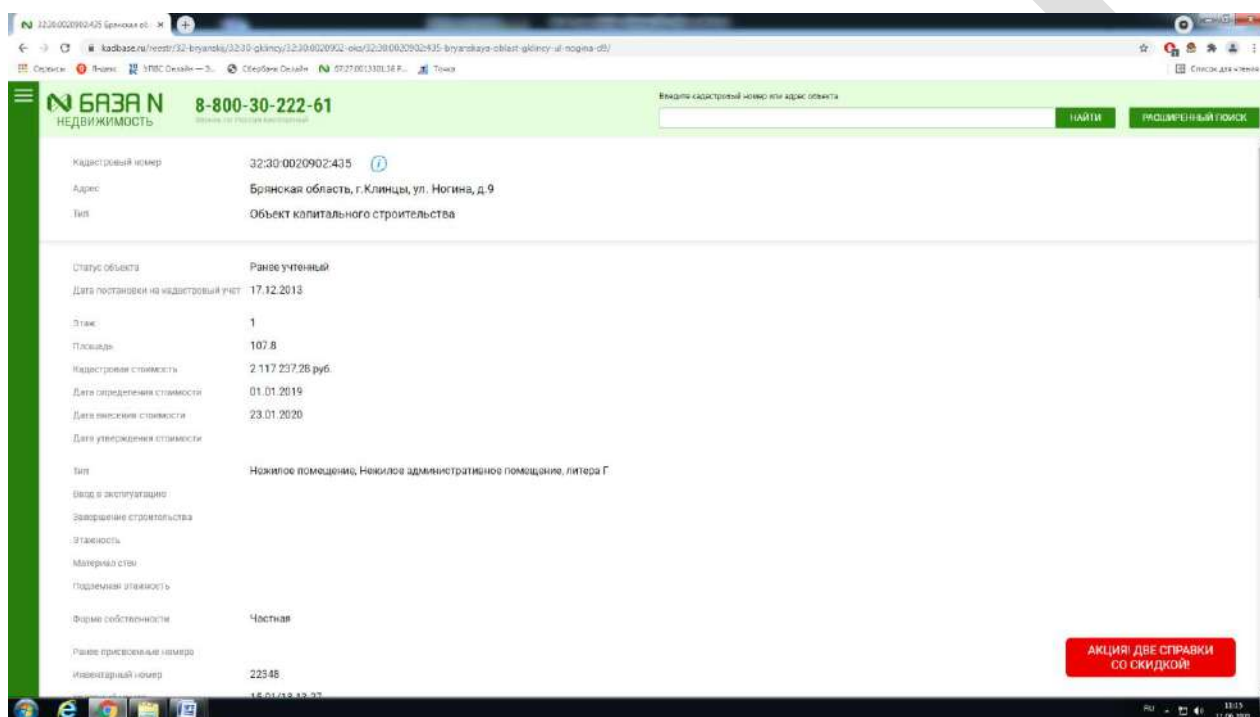
Ранее присвоенные номера

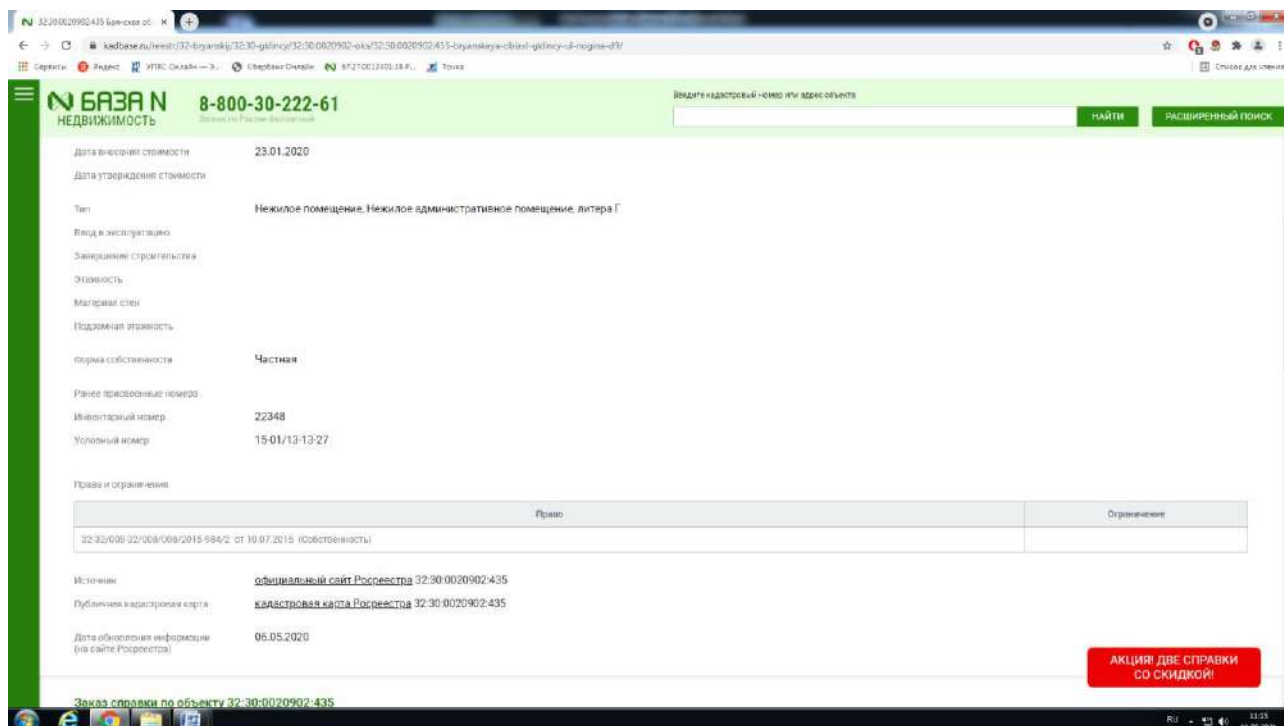
Инвентарный номер 22348

Условный номер 15-01/13-13-27

Права и ограничения

Право	Ограничение
32-32/008-32/008/008/2015-984/2 от 10.07.2015 (Собственность)	





<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902:435-bryanskaya-oblast-gklincy-ul-nogina-d9/>

Кадастровый номер 32:30:0020902:429

Кадастровый номер 32:30:0020902:429

Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Объект капитального строительства

Площадь 506,7

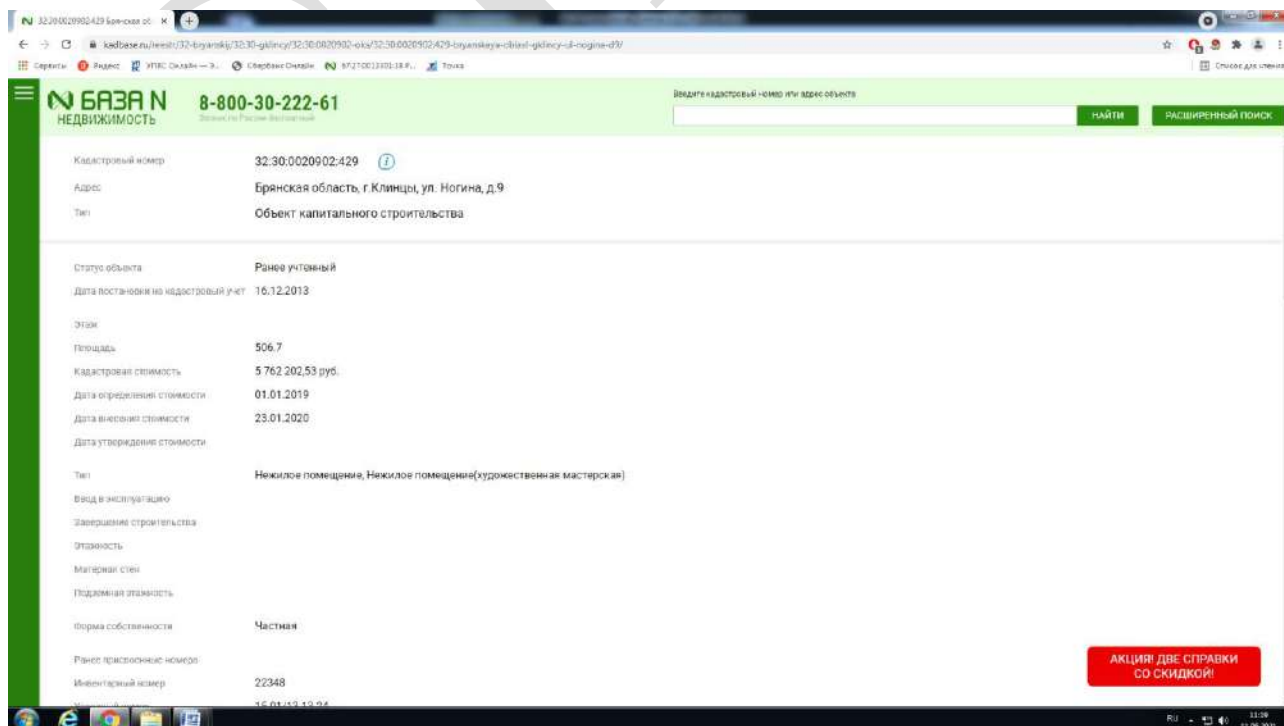
Кадастровая стоимость 5 762 202,53 руб.

Тип Нежилое помещение, Нежилое помещение (художественная мастерская)

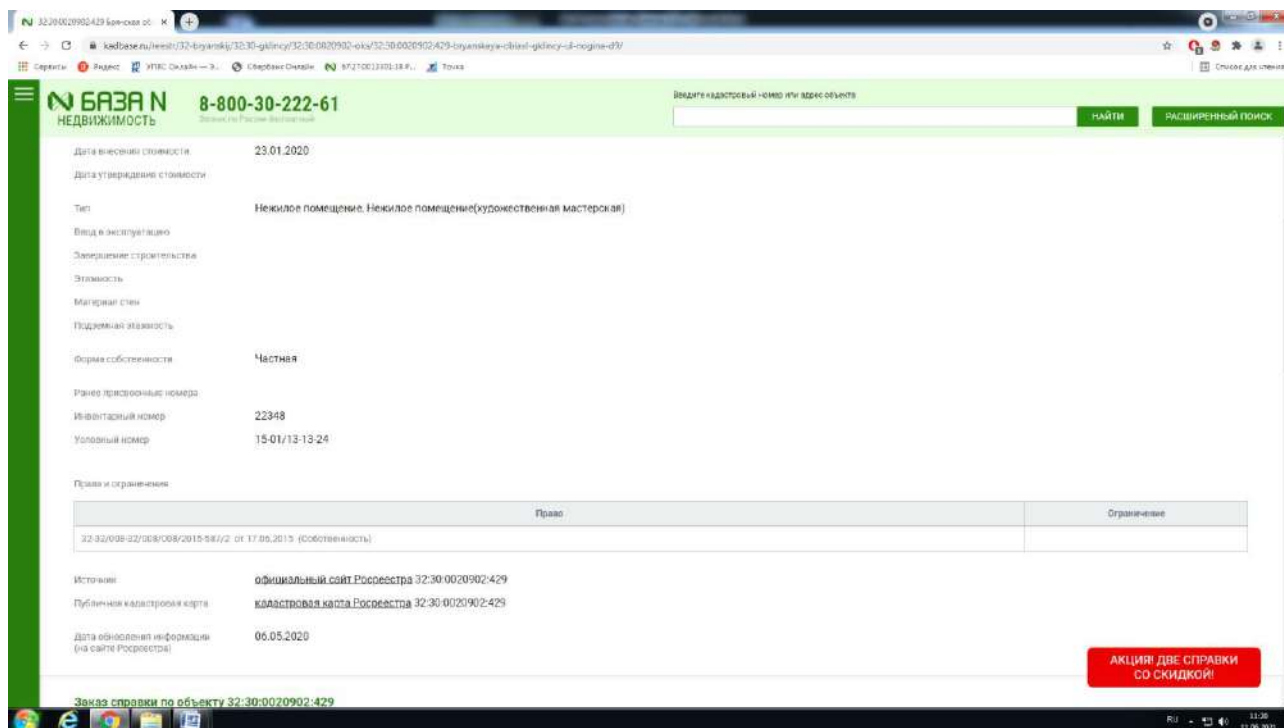
Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер 22348

Условный номер 15-01/13-13-24



ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
 e-mail: Smol-account@mail.ru



<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902-429-bryanskaya-oblast-gklincy-ul-nogina-d9/>

Права и ограничения

Право	Ограничение
32-32/008-32/008/008/2015-587/2 от 17.06.2015 (Собственность)	

Кадастровый номер 32:30:0020902:428

Кадастровый номер 32:30:0020902:428
 Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9
 Тип Объект капитального строительства
 Площадь 23,0
 Кадастровая стоимость 439 121,75 руб.
 Тип Нежилое помещение, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ) , ЛИТЕР К
 Ранее присвоенные номера
 Инвентарный номер 22348
 Условный номер 15-01/13-13-22

Права и ограничения

Право	Ограничение
32-32/008-32/008/009/2015-670/2 от 24.08.2015 (Собственность)	

База N Недвижимость 8-800-30-222-61

Введите кадастровый номер или адрес объекта

Найти **Расширенный поиск**

Кадастровый номер: 32:30:0020902:428

Адрес: Брянская область, г Клинцы, ул Ногина, д 9

Тип: Объект капитального строительства

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 16.12.2015

Этаж: 23

Площадь: 439 121.75 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2019

Дата внесения стоимости: 23.01.2020

Дата утверждения стоимости:

Тип: Нежилое помещение, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ), ЛИТЕР К

Ввод в эксплуатацию:

Завершение строительства:

Этажность:

Материал стен:

Подземная этажность:

Форма собственности: Частная

Раннее присвоение номера: 22348

Уникальный номер: 22348

АКЦИЯ ДВЕ СПРАВКИ СО СКИДКОЙ!

Площадь: 23

Кадастровая стоимость: 439 121.75 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2019

Дата внесения стоимости: 23.01.2020

Дата утверждения стоимости:

Тип: Нежилое помещение, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ), ЛИТЕР К

Ввод в эксплуатацию:

Завершение строительства:

Этажность:

Материал стен:

Подземная этажность:

Форма собственности: Частная

Раннее присвоение номера: 22348

Уникальный номер: 22348

Исходный номер: 15-01/13-13-22

Примечание и ограничения:

Право	Ограничение
32-02/030-02/006/006/2015-670/2 от 30.08.2015 (Собственность)	

Источники: официальный сайт Росреестра 32:30:0020902:428

Публичная кадастровая карта: кадастровая карта Росреестра 32:30:0020902:428

АКЦИЯ ДВЕ СПРАВКИ СО СКИДКОЙ!

<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-oks/32:30:0020902:428-bryanskaya-oblast-g-klinicy-ul-nogina-d-9/>

Кадастровый номер 32:30:020902:23

БАЗА N НЕДВИЖИМОСТИ 8-800-30-222-61

Введите кадастровый номер или адрес объекта

Кадастровый номер: 32:30:0020902:23

Адрес: Брянская обл., г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип: Земельный участок

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 15.06.2005

Категория земель: Земли населенных пунктов

Площадь: 15410

Разрешенное использование (ВРИ): Для размещения производственных зданий

ВРИ по документам:

Кадастровая стоимость: 21 261 022,9 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2019

Дата внесения стоимости: 26.01.2020

Дата утверждения стоимости:

Форма собственности: Частная

Особые отметки: Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [производственная деятельность].

Права и ограничения

Право	Ограничение
32:30:00633/008/009/2015-672/3 от 24.08.2015 (общая долевая собственность)	32:30:0020902:23-53/006/2017-1 от 23.05.2017 (ипотека)
32:30:00633/008/009/2015-672/4 от 24.08.2015 (общая долевая собственность)	

Источники: официальный сайт Росреестра 32:30:0020902:23

Публичная кадастровая карта: кадастровая карта Росреестра 32:30:0020902:23

Дата обновления информации (на сайте Росреестра): 27.10.2020

Заказ справки по объекту 32:30:0020902:23

Справка об объекте (основные сведения, стоимость, обременения и фидо собственника, при наличии) **199 руб.**

Укажите E-mail, куда поступит справка:

<https://kadbase.ru/reestr/32-bryanskij/32:30-gklincy/32:30:0020902-plot/32:30:0020902:23-bryanskaya-obl-g-klincy-ul-nogina-d-9/>

Кадастровый номер 32:30:0020902:23

Адрес Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, д.9

Тип Земельный участок

Категория земель Земли населенных пунктов

Площадь 15410 кв.м

Разрешенное использование (ВРИ) Для размещения производственных зданий

Кадастровая стоимость 21 261 022,9 руб.

Особые отметки: Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [производственная деятельность].

Права и ограничения

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Право	Ограничение
32-32/008-32/008/009/2015-672/3 от 24.08.2015 (Общая долевая собственность)	32:30:0020902:23-32/008/2017-1 от 23.05.2017 (Ипотека)
32-32/008-32/008/009/2015-672/4 от 24.08.2015 (Общая долевая собственность)	

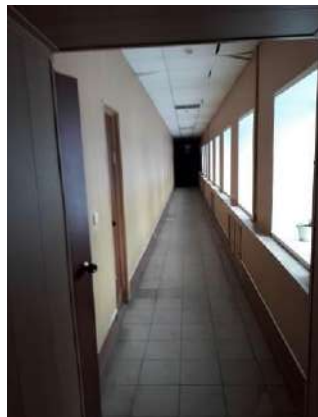
Осмотр объектов оценки был проведен 03.06.2021 г. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

Результаты фотофиксации представлены далее:

Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных Заказчиком и на основании визуального осмотра.

Таблица 9. Описание объекта оценки

1. Нежилое помещение (бытовые помещения)	Литера А. Год постройки: 1937 Общая площадь 378,2 кв.м, Количество этажей: 1, Кадастровый номер 32:30:0020902:434	Фундамент – бетонный. Стены – кирпичные оштукатуренные Перегородки – кирпичные, деревянные. Перекрытие – деревянное утепленное Кровля – шифер по деревянной обрешетке, железо – ослабление отдельных листов шифера к обрешетке Полы – дощатые, плиточные – отдельные трещины. Оконные проемы - двойные створные и глухие. Дверные проемы - филенчатые, простые – неплотный притвор. Коммуникации: электричество, центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение.
  		



2. Нежилое помещение (гаражи)

Год постройки: н/д
Общая площадь 219,9 кв.м,
Количество этажей: 1
Кадастровый (или условный)
32:30:11:0:1064:9:Л:Н
Кадастровый номер 32:30:0020902:352

номер

Фундамент – кирпичный ленточный.
Стены – кирпичные – местами ослабление кирпичной кладки.
Перекрытие – железобетонные плиты
Кровля – совмещенная
Оконные проемы - глухие, гниль рам, частичное отсутствие остекления.
Дверные проемы - простые, металлические – гниль полотна, деформация полотен, неплотный притвор.
Пол – цементный – трещины, выбоины.
Коммуникации: центральное отопление, водопровод, электричество – потеря эластичности электропроводки, следы ремонта трубопроводов.



3. Нежилое помещение (сырьевой склад)

Год постройки: н/д
Общая площадь 338,3 кв.м,
Количество этажей: 1
Кадастровый (или условный) номер
32:30:11:0:1064:9:И:Н
Кадастровый номер 32:30:0020902:431

Фундамент – кирпичный ленточный.
Стены – кирпичные – местами ослабление кирпичной кладки.
Перекрытие – железобетонные плиты
Кровля – совмещенная
Оконные проемы - глухие, гниль рам.
Дверные проемы - простые, металлические – гниль полотна, деформация полотен, неплотный притвор.
Пол – цементный – трещины, выбоины.
Коммуникации: центральное отопление, электричество, пожарная сигнализация, телефон – потеря эластичности электропроводки





4. Нежилое помещение (вязально-швейный цех)

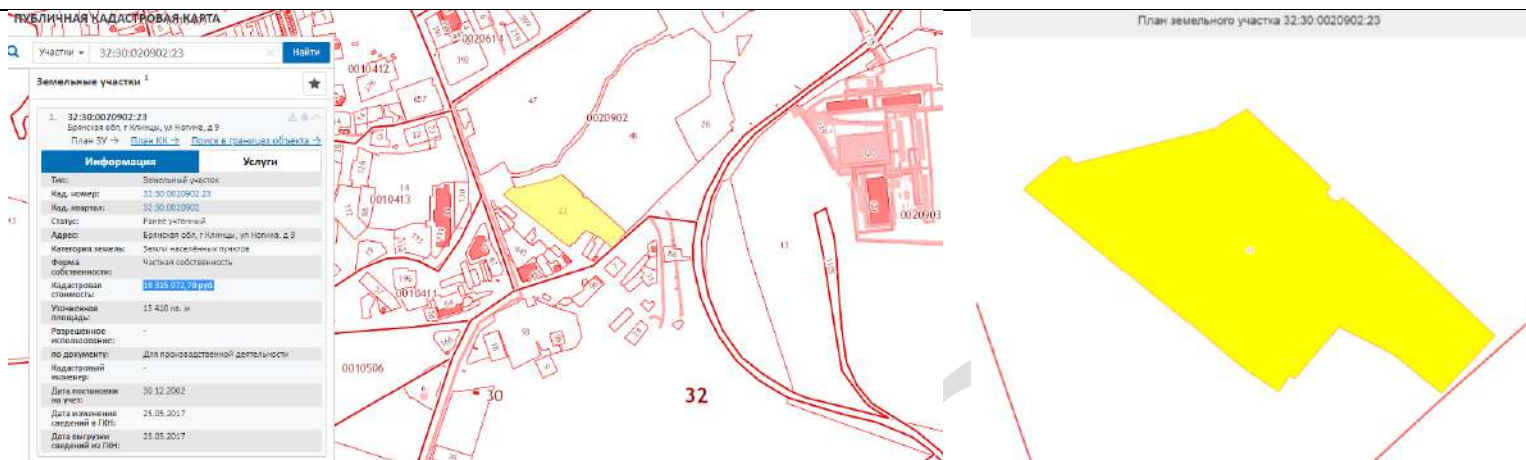
Год постройки: 1968
Общая площадь 2060,9 кв.м,
Количество этажей: 1
Кадастровый (или условный) номер
32:30:11:0:1064:9:Б:Н
Кадастровый номер 32:30:0020902:426

Фундамент – сборные бетонные и ж/б блоки.
Стены – кирпичные – местами ослабление кирпичной кладки.
Перекрытие – ж/б плиты.
Кровля – совмещенная
Оконные проемы - двойные глухие.
Дверные проемы - филенчатые – неплотный притвор.
Пол – дощатые, плиточные
Коммуникации: электричество, центральное отопление, водопровод, канализация, пожарная сигнализация, телефон – потеря эластичности электропроводки.

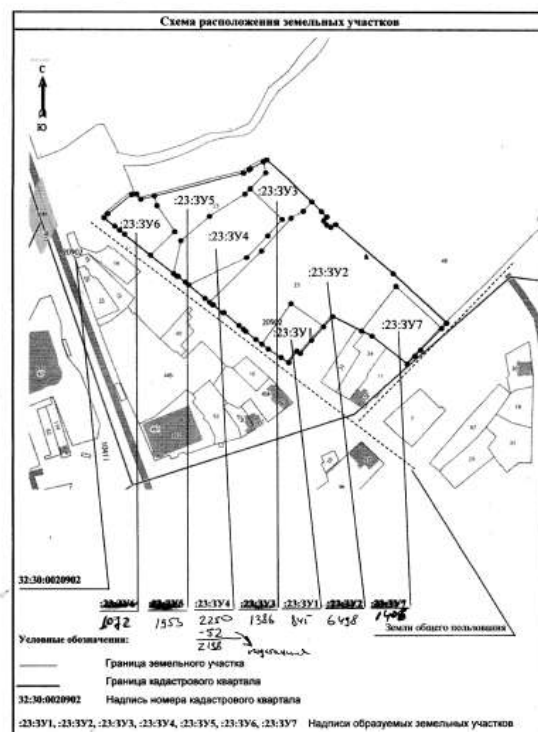


			
5. Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	Год постройки: 1965 Площадь застройки 125,3 кв.м Общая площадь 107,8 кв.м, Количество этажей: 1 Кадастровый номер 32:30:0020902:435	Фундамент – кирпичный ленточный. Стены – бревенчатые . Перекрытие – деревянное. Кровля – шифер Оконные проемы - двустворные. Дверные проемы - простые – неплотный притвор. Пол – дощатые, Коммуникации: электричество, центральное отопление, водопровод, канализация, – потеря эластичности электропроводки.	
			
6. Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	Год постройки: 1948 г., кап. ремонт - 2002 г. Площадь застройки 502,1 кв.м Общая площадь 506,7 кв.м, Количество этажей: 2 Кадастровый номер 32:30:0020902:429	Фундамент – кирпичный ленточный. Стены – бревенчатые . Перекрытие – деревянное. Кровля – шифер Оконные проемы - двустворные. Дверные проемы - простые – неплотный притвор. Пол – дощатые, Коммуникации: электричество, центральное отопление, водопровод, канализация, – потеря эластичности электропроводки.	

		
7. Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	Год постройки: Общая площадь 23,0 кв.м, Количество этажей: 1 Кадастровый (или <u>условный</u>) номер 15-01/13-13-22 Кадастровый номер 32:30:0020902:428	Фундамент – ж/б ленточный Стены – кирпичные – местами ослабление кирпичной кладки. Перекрытие – ж/б плиты. Кровля – совмещенная Оконные проемы - глухие. Дверные проемы - простые. Пол – бетонный Коммуникации: электричество – потеря эластичности электропроводки.
		
Земельный участок, кадастровый номер 32:30:020902:23	Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственной деятельности. Общая площадь 15410 кв.м. Кадастровый номер 32:30:020902:23. Кадастровая стоимость: 19 315 972,70 руб.	Форма участка: многоугольник неправильной формы Рельеф участка: горизонтальная поверхность Существующие инженерные коммуникации на территории участка: электричество, центральное отопление, водопровод, канализация. Существующие строения и сооружения на территории участка: Здание производственно – складского назначения. Виды разрешенного использования, исходя из функционального зонирования: Для производственной деятельности Текущее использование площадки: для производственной деятельности



Оцениваемый участок был условно разделен на доли под каждое здание (или несколько зданий). Схема долей участка:



10. Общая информация о местоположении

Объект оценки находится в г.Клинцы Брянской области.

Брянская область — субъект Российской Федерации, расположенный в Центральной России к юго-западу от Москвы, на границе с Украиной и Белоруссией. Областной центр — город Брянск.

Площадь — 34 857 км².

Население — 1 210 982 чел. (2018).

Плотность населения: 34,74 чел./км² (2018).

Входит в состав Центрального федерального округа.

Область граничит на севере со Смоленской областью, на северо-востоке — с Калужской областью, на востоке — с Орловской областью, на юго-востоке — с Курской областью, на юге — с Сумской и Черниговской областями Украины, на западе — с Гомельской и Могилёвской областями Республики Беларусь.

Брянская область лежит в западной части Восточно-Европейской равнины, занимая среднюю часть бассейна Десны и лесистый водораздел между ней и Окой.

Крайние точки: северная 54°02' с. ш., южная 51°50'35" с. ш., западная 31°14'30" в. д., восточная 35°19'42" в. д.

Климат умеренно континентальный. Средняя температура января –7...–9 °С, средняя температура июля +18...+20 °С.

В результате аварии на Чернобыльской АЭС 26 апреля 1986 года часть территории Брянской области была загрязнена долгоживущими радионуклидами (главным образом Злынковский, Климовский, Клинцовский, Новозыбковский, Красногорский и Гордеевский районы). В 1999 году на территории с уровнем загрязнения выше 5 Ки/км² проживало 226 тыс. человек, что составляет примерно 16 % населения области.

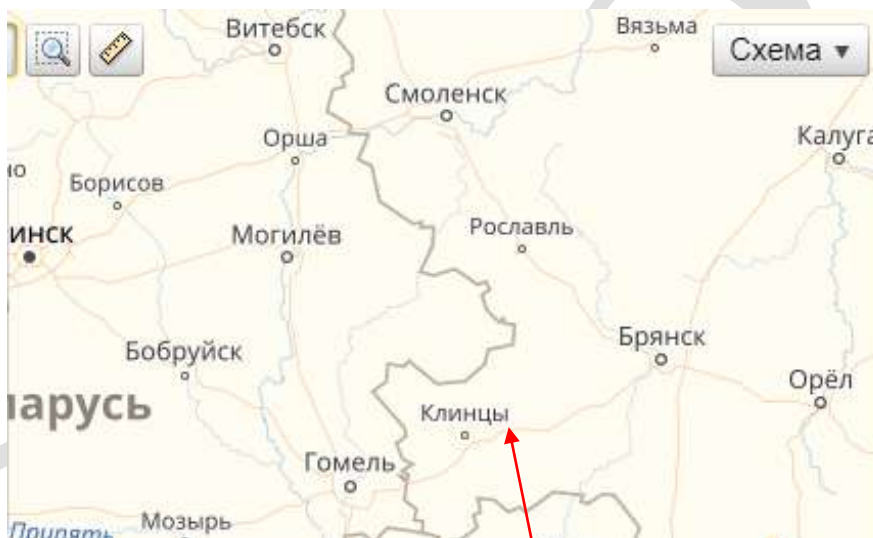


Рис.4. Местонахождение объекта оценки на карте.

Клинцы — город в России, административный центр Клинцовского района и городского округа Клинцы Брянской области.

Население города — 62 936 чел. (2018), с пригородами — 70 122 чел. (2018) (второй по численности населения город Брянской области). Город является торгово-экономическим центром юго-запада Брянской области.

Город расположен на реке Московке (Туросне Картавой), притоке реки Туросны бассейна Днепра, в 172 километрах на запад от Брянска, в 5 км от автодороги М13 Брянск — Новозыбков — граница Республики Беларусь.

В городе расположена одноимённая железнодорожная станция Московской железной дороги (на линии Брянск — Гомель).

В городе расположены Клинцовский автокрановый завод (входит в тройку крупнейших российских производителей автокранов, с 2008 года помимо автокранов выпускает гусеничные краны), завод поршневых колец, авторемонтный завод, швейная фабрика, трикотажная фабрика, комбинат строительных материалов, велоавтомобильный завод, завод «Метробетон», совместное предприятие мягкой игрушки «Рэббит», силикатный завод, консервный завод, обувная фабрика «Кливия», шпагатная фабрика (одна из трёх в России), ООО «Балтком Юни» (производство молочных продуктов питания). С 1937 года в городе действует Клинцовская ТЭЦ.

Градообразующими предприятиями современных Клинцов являются Клинцовский силикатный завод и ОАО «Клинцовский автокрановый завод».

Учебные заведения: индустриально-педагогический колледж, технологический техникум, гимназия, 8 общеобразовательных школ.

В городе действует филиал областного краеведческого музея.

Местный футбольный клуб «Клинцы» выступает в чемпионате Брянской области.

Сборная команды города Клинцы по баскетболу является действующим двукратным чемпионом Брянской области.

В городе существует две ДЮСШ («Луч» им. В. Фридзона и ДЮСШ им. В. И. Шкурного).

Имеются детская музыкальная школа, детская художественная школа.

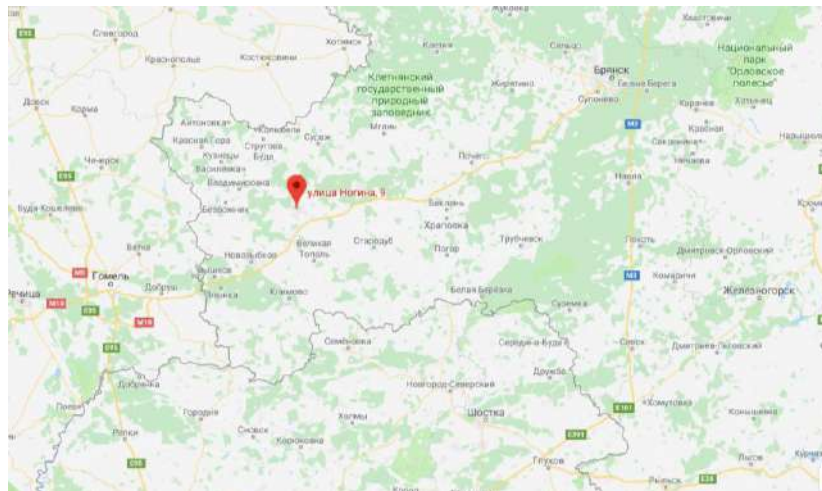


Рис.5. Местонахождение объекта оценки на карте Брянской области и на карте <https://www.google.com/maps>

Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. Адрес, расположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9
Расположение объекта оценки на карте города и в районе окружения	
Описание непосредственного окружения	
1. Тип застройки окружения	Объекты производственно – складского назначения и жилые дома
2. Объекты окружения	объекты производственно – складского назначения, жилые дома, объекты административно – торгового назначения
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	асфальтированная дорога
2. Интенсивность движения	низкая
Состояние окружающей среды	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
2. Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень шума, радиоволн, рентгено - и гамма излучений в пределах допустимого.
3. Благоустройство	Озеленение соответствует норме; подъезд соответствует норме, покрытие удовлетворительное.
Основные выводы:	
1. Объект оценки расположен в г.Клинцы Брянской области	
2. Тип застройки окружения – объекты производственно – складского назначения, жилые дома, объекты	

Факторы местоположения	Характеристика факторов
административно – торгового назначения	
3. Доступ к объектам – асфальтированная дорога.	
4. В результате аварии на Чернобыльской АЭС 26 апреля 1986 года часть территории Брянской области была загрязнена долгоживущими радионуклидами (главным образом Злынковский, Климовский, Клинецовский, Новозыбковский, Красногорский и Гордеевский районы). В 1999 году на территории с уровнем загрязнения выше 5 Ки/км ² проживало 226 тыс. человек, что составляет примерно 16 % населения области.	

11. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Объект оценки:

- ✓ Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
- ✓ Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
- ✓ Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429
- ✓ Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
- ✓ Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
- ✓ Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435
- ✓ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23,

Оцениваемое имущество находится в собственности у ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, что подтверждается следующими документами:

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 32:30:11:0:1064:9:Л:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039919.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 32:30:11:0:1064:9:И:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039921.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 32:30:11:0:1064:9:Б:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039927.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности, доля в праве 56/100, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 24.08.2015г., серия АБ № 03036939.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590, ОГРН: 1023201340755, от 14.01.2019 г. № 00-00-4001/5004/2019-67066.
- ✓ Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г.
- ✓ Определение Арбитражного суда Брянской области от 23.11.2020г., дело №А09-14071/2014

У оценщика отсутствуют данные об обременениях, а также в данных базы Росреестра отсутствуют записи о запрещении регистрации и об аресте. Оцениваемое имущество реализуется в рамках конкурсного производства. Иное использование результатов оценки не предусматривается. **В рамках**

настоящего Отчета расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится без учета каких-либо обременений при их наличии.

Представленное на оценку нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, находится в общей долевой собственности. В данном отчете оценивается доля в праве 1/2.

12. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый лучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования предполагает наряду с выгодами для собственника недвижимости также общественную пользу.

Для того, чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- Для земельного участка как свободного;
- Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, является максимальная остаточная стоимость земли. Остаточную стоимость земельного участка определяем методом вычитания из общей стоимости собственности издержек на улучшения.

Для целей проведения данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем нижеприведенным критериям.

Законодательно разрешенное использование

В соответствии с право устанавливающими документами разрешенное использование участка земли определяется рамками гражданского законодательства. Предполагается, что на участок могут распространяться типичные сервитуты, регулируемые общим законодательством - такие как право проезда, право проведения коммуникаций, что, однако, не должно являться препятствием для использования участка наилучшим образом.

Физически возможные варианты использования

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме, рельефу земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Физические характеристики участка не накладывают ограничения на возможные варианты его застройки.

Варианты использования, приносящие прибыль

Юридически правомочные и физически возможные способы использования участка анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую приведенные затраты на освоение и эксплуатацию.

На оценку представлен земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, расположенный по адресу: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9. На участке расположены производственные здания. Разрешенное использование оцениваемого участка соответствует его текущему использованию и не нарушает земельного законодательства. Поэтому представленный на оценку земельный участок рассматривается по его текущему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование земельных участков с улучшениями.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; типичность застройки и перспективы развития района окружения объекта; основные технические характеристики здания/сооружения, а также существующее и возможное благоустройство.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в

результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

На оценку представлены:

- ✓ Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
- ✓ Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
- ✓ Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429
- ✓ Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
- ✓ Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
- ✓ Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435
- ✓ Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2

Представленные на оценку объекты расположены в пром.зоне, их можно использовать по назначению. Рассматривать их использование в другом каком-либо назначении не корректно. Поэтому в данном отчете представленные на оценку объекты рассматриваются по их назначению.

13. Анализ достаточности и достоверности информации

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п. 4 ФСОН⁹³).

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (п. 5 ФСОН⁹³):

- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчета об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена;
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.

Обращаем внимание на следующее:

1. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии (п. 12 ФСОН⁹³).

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов (п. 11 ФСОН⁹³).

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, и другие документы по объекту оценки (п. 10 ФСОН⁹³).

Таким образом, оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д. 12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок коммерческой недвижимости Смоленской области.

14.1. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Промышленное производство в апреле 2021 г. выросло на 7,2% г/г (после 2,3% в марте 2021 года¹). Основное влияние на годовые показатели выпуска оказала низкая база прошлого года, когда были введены жесткие карантинные ограничения экономической активности² в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем после резкого спада произошло быстрое восстановление промышленного производства – в апреле 2021 г. оно превысило допандемический уровень апреля 2019 г. на 2,2%. Драйвером роста промышленного производства остаются обрабатывающие отрасли (14,2% к апрелю 2020 г., 5,4% к апрелю 2019 г.). Основной вклад в увеличение выпуска к уровню апреля 2019 г. внесли отрасли машиностроительного комплекса: рост в апреле 2021 г. составил 15,4% (к апрелю 2019 года). Уверенный рост показали и другие несырьевые отрасли: в химическом комплексе уровень апреля 2019 г. превышен на 12,7% (в том числе в фармацевтическом производстве – на 14,0%), в пищевой промышленности – на 7,7% (в том числе в производстве пищевых продуктов – на 8,9%), в деревообработке – на 8,8%. Кроме того, выпуск в нефтепереработке в апреле превысил уровень аналогичного месяца 2019 г. на 5,8%. В добыче полезных ископаемых сохраняется спад относительно 2019 г. (-2,9% в апреле к апрелю 2019 г.), однако динамика постепенно улучшается. На показатели добывающих отраслей продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка, и профилактические ремонтные работы на инфраструктурных объектах нефтегазовой отрасли. Вместе с тем поддержку выпуску в апреле оказала добыча угля (рост на 2,6% к апрелю 2019 года) и добыча металлических руд (+2,8%).

Картина инфляции. Май 2021 года

В апреле 2021 г. годовая инфляция замедлилась до 5,5% г/г (5,8% г/г в марте), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Апрель 2021 года»). В ежемесячном выражении инфляция замедлилась до 0,58% м/м (после 0,66% м/м в марте), с исключением сезонного фактора – до 0,49% м/м SA1 (0,52% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в замедление инфляции в апреле внесла динамика цен в сфере услуг, где рост цен замедлился до 0,2% м/м после роста с темпом 0,4% м/м предшествующие 4 месяца (с исключением сезонного фактора – 0,27% м/м SA с 0,37% м/м SA месяцем ранее). Сдерживающее влияние оказала дефляция на услуги воздушного транспорта и зарубежного туризма (так, снизились цены на поездки в ОАЭ).

Вместе с тем давление на инфляцию в данном сегменте продолжил оказывать повышенный рост цен на услуги внутреннего туризма в условиях высокого спроса (в том числе из-за введения ограничений на перелеты в Турцию).

Также в отчетном месяце фиксировалось ускорение роста цен на медицинские услуги, услуги образования, услуги железнодорожного транспорта.

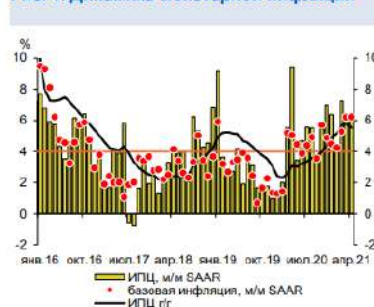
В товарном сегменте замедление инфляции было менее выраженным. На продовольственные товары в апреле рост цен сохранился практически на уровне марта – 0,75% м/м после 0,82% м/м соответственно (с исключением сезонного фактора – 0,48% м/м SA после 0,49% м/м SA месяцем ранее). Возобновление роста цен на плодоовощную продукцию (преимущественно за счет замедления дефляции на огурцы и помидоры) внесло основной вклад в сохранение продовольственной инфляции на повышенном уровне. Вместе с тем на прочие овощи темпы роста цен начали снижаться (картофель, морковь, лук).

Инфляция в секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в отчетном месяце, наоборот, значительно замедлилась при снижении темпов роста цен на мясопродукты (в том числе на куриное мясо), молоко и молочную продукцию, муку и алкогольные напитки. При этом на отдельные социально-значимые товары рост цен сохранился на повышенном уровне (яйца, крупа гречневая и хлеб). Рост цен на сахар и подсолнечное масло в отчетном месяце продолжился (1,9% и 1,4% м/м после 2,1% и 1,2% м/м соответственно). На динамику цен на данные товары продолжает оказывать влияние рост мировых цен, усиленный ослаблением рубля. Так, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН, в апреле рост цен на растительные масла продолжился, вместе с тем темпы снизились, а на сахар рост цен практически полностью компенсировал предшествующее снижение.

На непродовольственные товары рост цен также несколько замедлился до 0,66% м/м после 0,72% м/м в марте (с исключением сезонного фактора рост цен сохранился на уровне прошлого месяца – 0,67% м/м SA). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на бензин (до 0,5% м/м) после повышенного прироста в предшествующие три месяца (0,9-1,1% м/м).

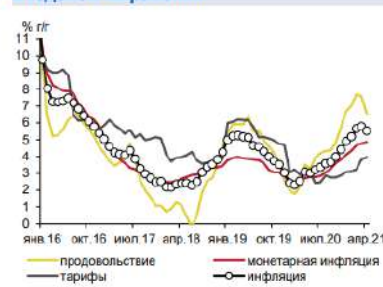
В сегменте непродовольственных товаров за исключением бензина сохранился повышенный рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию; возобновился рост цен на электро- и бытовые приборы, средства связи. Также давление на общую динамику цен в подгруппе продолжил оказывать ускорившийся рост цен на строительные материалы.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<https://economy.gov.ru/material/file/d3e2d57b3c556a6ff83168fa7824e323/20210507.pdf>

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,6	0,4	0,5	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,8	1,2	1,0	1,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,8	0,3	0,8	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,8	0,6	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,7	0,6	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-

<https://economy.gov.ru/material/file/d3e2d57b3c556a6ff83168fa7824e323/20210507.pdf>

Картина деловой активности. Апрель 2021 года

Экономическая активность По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе. В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале2 и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20). Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе-феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г). В сельском хозяйстве в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно). На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA4 после 5,6% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек. В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

14.2.Краткая характеристика Брянской области

Итоги социально-экономического развития Брянской области свидетельствуют об умеренном росте в основных секторах экономики. Объем валового регионального продукта в 2020 году оценивается в 352,3 млрд. рублей (98,0 процентов к уровню 2019 года), в 2021 году он ожидается в 378,1 млрд. рублей (103,2 процента к уровню 2020 года).

В структуре валового регионального продукта обрабатывающие производства занимают 15,3 процента; сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – 18,8 процента; строительство – 3,6 процента; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 15,7 процента; транспортировка и хранение – 7,7 процента;

деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 11,9 процента; государственное управление и обеспечение военной безопасности – 6,8 процента; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 4,6 процента; образование – 3,5 процента.

Промышленное производство

В январе-марте 2021 года промышленными предприятиями Брянской области отгружено товаров собственного производства на 60871,3 млн. рублей. Индекс промышленного производства составил 101,2 процента.

Предприятия по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» занимают незначительное место, их доля составляет 0,2 процента от общего объема отгруженной продукции. На территории области ведется добыча песка строительного и кварцевого, мела, торфа, мергеля, различных видов глин и суглинков, которые применяются в строительной сфере. Основным предприятием данного вида деятельности является ООО «Мальцовское карьероуправление».

В январе-марте 2021 года отгружено полезных ископаемых на 60,1 млн. рублей. Индекс производства по этому виду экономической деятельности составил 93,5 процента.

Ведущая роль в промышленном производстве области принадлежит обрабатывающим производствам. На их долю приходится 86,2 процента областного объема отгруженной продукции.

По группе обрабатывающих производств объем отгруженных товаров составил 52491,4

млн. рублей, индекс промышленного производства по обрабатывающим производствам – 99,8 процента.

Объем отгруженных товаров собственного производства обрабатывающих производств на 88,0 процентов формируют предприятия следующих видов деятельности: производство пищевых продуктов (52,5 процента); производство бумаги и бумажных изделий (5,0 процентов); производство прочих транспортных средств и оборудования (4,9 процента); производство прочей неметаллической минеральной продукции (4,8 процента); производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (4,8 процента); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (4,5 процента); производство химических веществ и химических продуктов (3,7 процента); металлургическое производство (2,8 процента); производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (2,6 процента); производство резиновых и пластмассовых изделий (2,4 процента).

Ведущими предприятиями машиностроительного комплекса области являются АО УК «Брянский машиностроительный завод» (магистральные и маневровые тепловозы, запасные части подвижного состава), АО «Клинцовский автокрановый завод» (краны на автомобильном ходу 16, 20, 25, 40 т на шасси МАЗ, КАМАЗ, Урал, краны на гусеничном ходу), ОАО «Брянский Арсенал» (продукция оборонного назначения), ЗАО «Брянский

Арсенал» (автогрейдеры различных серий и запчасти к дорожным машинам), ЗАО СП «Брянсксельмаш» (кормоуборочные и зерноуборочные комбайны), ООО «Жуковский мотовелозавод» (квадроциклы, велосипеды, снегоходы, снегокаты).

Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в январе-марте 2021 года составил 120,3 процента к уровню января-марта 2020 года. Увеличилось производство тепловозов

маневровых в 3,4 раза, велосипедов – на 11,1 процента. Производство тепловозов магистральных сократилось на 6,9 процента.

По виду деятельности «Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» индекс производства составил 118,0 процентов к уровню января-марта 2020 года. Увеличилось производство снегоходных средств в 1,4 раза, автокранов – на 27,4 процента, квадрациклов – на 20,9 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» составил 105,8 процента к уровню января-марта 2020 года. Увеличилось производство грейдеров самоходных в 3,4 раза, погрузчиков фронтальных самоходных – в 2,3 раза, комбайнов зерноуборочных – в 1,7 раза.

В металлургическом производстве ведущим предприятием является АО «ПО «Бежицкая сталь» – один из крупнейших в России производителей вагонного литья. Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Металлургическое производство» в январе-марте 2021 года составил 63,3 процента к январю-марту 2020 года.

Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» за январь-март 2021 года составил 113,5 процента к уровню января-марта 2020 года. Увеличился выпуск фанеры в 1,4 раза, плит древесностружечных – на 19,9 процента, поддонов деревянных – на 13,0 процентов, лесоматериалов – на 3,5 процента, дверей, их коробок и порогов деревянных – на 1,9 процента.

Инвестиции

В январе-марте 2021 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 11304,5 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 113,5 процента к январю-марту 2020 года (в сопоставимых ценах).

В структуре инвестиций по источникам формирования основную долю занимали собственные средства – 52,7 процента. Кредиты банков составляли 29,7 процента в общем объеме инвестиций, бюджетные средства – 7,0 процентов. В видовой структуре инвестиций в основной капитал наибольшую долю занимают инвестиции в здания (кроме жилых)

– 31,6 процента, в прочие машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты – 21,6 процента, в сооружения – 20,4 процента.

В 2021 году на территории региона осуществляется реализация крупных инвестиционных проектов:

АО «Пролетарий» - «Строительство цеха по производству гофрокартона» (собственные средства - 1503,2 млн. рублей); «Третий этап реконструкции КДМ №5» (собственные средства – 1270,2 млн. рублей);

ООО «Унечский завод тугоплавких металлов» - «Расширение производства порошка вольфрама, порошка карбида вольфрама, штабиков вольфрама. Строительство участков по производству твердых сплавов и смесей» (собственные средства - 1283,9 млн. рублей);

ООО «Брянский бройлер» - «Создание комплекса по выращиванию, убою и переработке мяса цыплят-бройлеров» (собственные средства – 25 320,3 млн. рублей); «Расширение комплекса по выращиванию, убою и переработке мяса цыплят бройлеров» (собственные средства - 3315,5 млн. рублей);

ООО «Мираторг-Курск» (обособленное подразделение) «Строительство на территории Брянской области 7 свиноводческих комплексов» (собственные средства – 10 017,4 млн. рублей).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2021 года составил 10783,2 млн. рублей, что в 2,8 раза больше уровня января-марта 2020 года.

Введено в эксплуатацию 57,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (в январе-марте 2020 года – 101,5 тыс. кв. метров), в том числе индивидуальными застройщиками сдано 26,6 тыс. кв. метров (в январе-марте 2020 года – 43,3 тыс. кв. метров).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь-март 2021 года составил 67905,2 млн. рублей, что на 0,6 процента больше, чем в январе-марте 2020 года (в сопоставимых ценах).

На 45,3 процента оборот розничной торговли сформирован крупными и средними предприятиями, на 47,6 процента – субъектами малого предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей вне рынка. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли сложилась в размере 7,1 процента (в январе-марте 2020 года – 7,4 процента).

В макроструктуре оборота розничной торговли доля продовольственных товаров составила 47,1 процента (в январе-марте 2020 года – 46,7 процента), непродовольственных – 52,9 процента (53,3 процента).

На 1 апреля 2021 года объем товарных запасов в организациях (предприятиях) розничной торговли составил 12331,5 млн. рублей.

Обеспеченность оборота розничной торговли товарными запасами составила 43 дня торговли (на 1 апреля 2020 года – 34 дня).

Организациями общественного питания в январе-марте 2021 года реализовано продукции на сумму 2961,8 млн. рублей, что на 1,1 процента больше, чем в январе-марте 2020 года (в сопоставимых ценах).

Населению было оказано платных услуг на 14820,6 млн. рублей, что на 1,7 процента больше уровня января-марта 2020 года (в сопоставимых ценах).

В структуре объема платных услуг населению 63,7 процента приходилось на услуги жилищно-коммунальные, телекоммуникационные и транспортные.

В структуре объема бытовых услуг 54,2 процента приходилось на долю трех видов услуг: техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования; ремонт и строительство жилья и других построек; услуги парикмахерских.

Уровень жизни населения

В январе-марте 2021 года денежные доходы в расчете на душу населения сложились в сумме 26190,2 рубля, что на 4,5 процента больше, чем за соответствующий период 2020 года, при этом реальные среднедушевые денежные доходы населения составили 98,5 процента.

Потребительские расходы в расчете на душу населения за январь-март 2021 года составили 24691,8 рубля, рост – на 8,0 процентов к уровню января-марта 2020 года. Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения составила 2,3 прожиточного минимума (в январе-марте 2020 года – 2,3).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата в январе-марте 2021 года увеличилась на 6,1 процента к январю-марту 2020 года и составила 31930,0 рублей. Реальная заработная плата составила 100,0 процентов к январю-марту 2020 года.

Труд и занятость

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 апреля 2021 года составила 8858 человек. При этом численность официально зарегистрированных безработных составила 7609 человек (на

1 января 2021 года – 12787 человек). Уровень официально регистрируемой безработицы составил 1,3 процента к численности рабочей силы (на 1 января 2021 года – 2,1 процента). Коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,9 не занятых трудовой деятельностью граждан в расчете на одну вакансию (на 1 января 2021 года – 1,5).

<http://econom32.ru/activity/makroekonomika/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>

14.3.Классификация рынка недвижимости

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок производственной недвижимости;
- рынок земельных участков.

Таблица 12. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий и сооружений, предприятий, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов.
Территориальный	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственно-складское, жилое, торговое, социальное
Степень готовности к эксплуатации	Существующие объекты, незавершенное строительство, новое строительство
Тип участников	Индивидуальные продавцы и покупатели, промежуточные продавцы, муниципальные образования, коммерческие организации
Вид сделок	Купля-продажа, аренда, ипотека, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленные объекты, сельскохозяйственные объекты, общественные здания, другие
Форма собственности	Государственная, муниципальная, частная

В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости

14.4. Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования оцениваемый объект относится к рынку недвижимости коммерческого назначения к сегменту рынка объектов производственного назначения, в связи с чем далее производится анализ рынка недвижимости производственного назначения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Брянской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различного назначения.

Цена продажи коммерческой недвижимости в Брянской области



<https://bryanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.06.2021)
Производственные помещения (м ²)	9 944 руб.	- 3 079 руб. За м ²	200 000 ... 74 700 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	35 001 руб.	- 11 902 руб. За м ²	300 000 ... 61 168 300 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	41 988 руб.	+ 9 369 руб. За м ²	600 000 ... 37 000 000 руб. за объект

↓ Скачать изображение графика [Подробная таблица изменения цен](#)

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
04 июня 2021	9943.9	-0.51%	35001.31	-3.04%	41988.48	+9.46%
21 мая 2021	9994.2	+5.6%	36066.7	-6.99%	38017.23	+6.56%
09 мая 2021	9434.2	-9.86%	38588.7	-9.26%	35522.7	+0.89%
25 апреля 2021	10364.1	-5.32%	42163.4	-4.98%	35205.4	+2.5%

<https://bryanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Динамика средних цен по Брянской области:

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
04 июня 2021	9943.9	-0.51%	35001.31	-3.04%	41988.48	+9.46%
21 мая 2021	9994.2	+5.6%	36066.7	-6.99%	38017.23	+6.56%
09 мая 2021	9434.2	-9.86%	38588.7	-9.26%	35522.7	+0.89%
25 апреля 2021	10364.1	-5.32%	42163.4	-4.98%	35205.4	+2.5%
09 апреля 2021	10915.4	-35.08%	44263.5	+2.18%	34323.7	-6.28%
26 марта 2021	14745	-5.62%	43297.1	+7.01%	36479.1	+1.72%
05 марта 2021	15574.4	+0%	40262.9	+1.08%	35853.4	+0.02%
04 марта 2021	15574.4	+0.75%	39827.04	+13.81%	35845.72	+2.94%
20 февраля 2021	15457.83	+3.42%	34326.2	-8.06%	34790.8	+1.32%
05 февраля 2021	14928.5	+21.19%	37092.9	+2.23%	34331.1	+9.17%
30 января 2021	11764.5	+15.63%	36263.9	-1.03%	31181.7	+2.55%
15 января 2021	9925.4	+1.99%	36638.3	-4.39%	30388	+1.38%

<https://bryanskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Объекты оценки представляют собой здания производственно-складского назначения. Для анализа отбирались объекты недвижимости производственно-складского назначения.

Таблица №13. Таблица предложений на продажу объектов производственного назначения – производственные базы.

Таблица №13. Таблица предложений на продажу объектов производственного назначения – производственные базы.

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82 e-mail: Smol-account@mail.ru

	Полпино, Инженерная ул., 10			Отрадное).				инБ	рп, ул. Строителей, 35		Советская д.1
Наличие коммуникаций,	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество, отопление	электричество, отопление	все коммуникации	все коммуникации
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 и 2 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 - 2 этажа
Наличие объектов различного назначения	нет	нет	1021,1 кв.м.- административно-бытовые	нет	нет	нет	нет	335,0 кв.м.- административно-бытовые	нет	нет	нет
материал стен	кирпич, ж/б панели	кирпич, панели	кирпич, панели	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие грузоподъемных механизмов/ж/д ветки	мостовой кран	железнодорожная ветка	нет	нет	нет	нет	нет	железнодорожная ветка	кран-балка 380 в, ж/д ветка	нет	нет

Источник информации: интернет-сайты <https://tver.cian.ru/sale/commercial>, https://www.avito.ru/torzhok/kommercheskaya_nedvizhimost.

Сумма платежей за объекты, руб. с НДС	187 660 000,00 Р
Площадь на продажу, кв.м.	22097,8
Средневзвешенная цена за 1 кв.м, руб. с НДС	8 492,25 Р

MIN значение, руб. с НДС	4923,16
MAX значение, руб. с НДС	20400,00
СРЕДНЕ АРИФМЕТИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ, руб. с НДС	12661,58

Цены предложений на объекты производственно-складского назначения в Брянской области по состоянию на 03.06.2021г. находятся в диапазоне от 4923,16 руб. до 20400,00 рублей и выше за 1 кв.м. в зависимости от технического состояния, наличия коммуникаций, местонахождения, без учета скидки на торг. Максимальные значения цен, как правило, - для объектов, расположенных в областном центре.

Исходя из сложившейся практики в цены предложений объектов включен НДС (20% - действующая ставка на дату оценки 03.06.2021 г.), а также стоимость прав на земельный участок. Широкий диапазон цен предложений свидетельствует о неразвитости рынка производственной недвижимости в Брянской области.

Согласно «Справочника недвижимости оценщика-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород: «под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.»

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, оценщик определил рынок как **неактивный**.

Аренда производственное недвижимости

Таблица №13. Таблица предложений на аренду объектов производственного назначения – производственные базы.

Параметры сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Тип здания	производственное	производство - склад	производственное	производственное	производственное	производство - склад	производство - склад	производство - склад	производство - склад	производство - склад
Назначение помещений	производственное	производство - склад	производственное	производственное	производственное	производство - склад	производство - склад	производство - склад	производство - склад	производство - склад
Сдаваемая площадь, кв.м.	291,60	450	400	751	300	856	324,00	2000	от 50 до 9001	850,00
Тип предложения	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации	https://www.avito.ru/klinty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_291.6_m_2185966835	https://www.avito.ru/klinty/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshcheniya_svoobodnogo_naznacheniyaot_50_mdo_500_m2_1345398679	https://www.avito.ru/klinty/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2096775472	https://www.avito.ru/bryansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_750100_0m.kv_19111_73157	https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/2_26339261/	https://bryansk.cian.ru/rent/commercial/1_41216212/	https://bryansk-region.afy.ru/klincy/snyat-prom-pomeshchenie/90000837643	https://www.avito.ru/bryansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_i_skladskie_pomeshcheniya_baza_111_17883_42141	https://www.avito.ru/bryansk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_ot_50_do_4000_m_21064980_38	https://www.avito.ru/bryansk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_pomeshchenie_850_m_1_075295721
Ежемесячная арендная ставка за объект, руб. с НДС	46000		40000	155000	45000	65000	58 320,00			
Арендная ставка за 1 кв. м в месяц, руб. с НДС.	157,75	100,00	100,00	206,39	150,00	75,93	180,00	100,00	70,00	120,00
	коммунальные и эксплуатационные расходы включены, кроме электричества	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	коммунальные и эксплуатационные расходы включены, кроме электричества	коммунальные платежи включены, эксплуатационные расходы нет	коммунальные и эксплуатационные расходы включены, кроме электричества	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей
Местонахождение	Брянская область, Клины, ул. Ворошилова, 3Д	Брянская область, Клины, ул. Литвинова, 47	Брянская область, г.Клины, ул. Карла Маркса, 38	Брянская область, г.Брянск, ул. Фрунзе, 64.	Брянская область, г.Клины, ул. Ворошилова, 3А	Брянская область, г.Стародуб, ул. Калинина, 15	Брянская область, Клины, ул. Ворошилова, 3	Брянская область, г. Брянск, Володарский район	Брянская область, г. Брянск, 6-р Щорса, 10	Брянская область, г.Брянск, Московский пр-т, 103
Время сдачи в аренду	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.
Наличие коммуникаций	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,	электричество, центральное отопление, водопровод,

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

	канализация	канализация	канализация	канализация	канализация	канализация	канализация	канализация	канализация	канализация
Техническое состояние	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.	укдовлетвори т.
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	кран-балки, мостовые краны, краны штабелеры - оплата дополнитель но	кран-балки, мостовые краны, краны штабелеры - оплата дополнитель но	нет
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Источник информации: интернет-сайты <https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya-nedvizhimost>, <https://tver.cian.ru/rent/commercial>.

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	15223,60
Сумма платежей за объекты, руб. с НДС	1 386 390,00 Р
Средневзвешенная арендная ставка за 1 кв.м, руб. с НДС	91,07 Р

MIN значение, руб. с НДС	70,00
MAX значение, руб. с НДС	206,39
СРЕДНЕ АРИФМЕТИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ, руб. с НДС	138,195

На 03.06.2021 г. в райцентрах с развитой промышленностью Брянской области арендные ставки на 1 кв.м площади производственно-складского назначения составляли от 70,00 до 206,39 рублей в зависимости от технического состояния, наличия коммуникаций, местонахождения в здании, без учета скидки на торг. Анализируя рынок коммерческой недвижимости в Брянской области, оценщик определил рынок как **активный**.

14.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

- *Субъективный (субъектный) принцип* – принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями.
- *Принцип факторного ценообразования* – принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определённых показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта.

Основной принцип построения шкалы каждого фактора в соответствии с Федеральными стандартами оценки №2,3,7 заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наихудшего по потребительским свойствам до наилучшего и соответственно от наименьшей к наибольшей цене. Для каждого ценообразующего фактора определено состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка. Принимается за центр системы координат при построении шкалы фактора, лучшее значение откладывается в плюс, а худшее значение в минус.

Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сравнивая объекты недвижимости, эксперты выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов.

- *экономические (мезолокальные) факторы* – показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- *межвидовые* – факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- *объектно-сегментные* - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Корректировки представлены в табличном виде.

Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене. Представление корректировок произведено в матричном виде, и рекомендуется к применению.

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать до-статочное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а, д п. 22 ФСО №7). Однако на неактивных рынках, в том числе при оценке на ретро-перспективу или для специфических объектов недвижимости количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) эксперты рекомендуют рассматривать все оффеты, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, по ГИС системам, данным Росреестра и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3.

Условия прав, сделки и рынка

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки - поправки, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

В состав мезолокальных факторов включены следующие показатели:

- уторговывание;
- типичный период экспозиции;
- доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости;

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82 e-mail: Smol-account@mail.ru

- коэффициент дисконтирования;
- ставка капитализации;
- валовый рентный мультипликатор;
- Ставка дисконтирования;
- Коэффициент недозагрузки;
- Коэффициент потерь;
- Прибыль предпринимателя.

В исследование включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика факторы рынка изучаемого сегмента. Для каждого фактора определены диапазоны его влияния, а также наиболее типичное значение, которое соответствует состоянию наибольшего количества объектов на рынке. Экономические корректировки, как правило, применяются к полной цене объекта.

Уторговывание

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

К настоящему времени, по данным Корпорации «Инком-Недвижимость», доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. По данным исследований ООО «Приволжский Центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л. А. величина «Скидки на торг» для цен предложений варьируется в пределах от 10,0% до 22,3%, для арендных ставок – от 7,7% до 17,1%.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 200

Класс объектов	Среднее	Негативный рынок	Расширенный интервал
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	10,0%	22,3%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	15,3%	8,4%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	10,1%	22,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	12,5%	25,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	9,6%	21,1%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,7%	17,1%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	11,7%	7,2%	16,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	7,9%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,7%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	7,9%	17,6%

Эксперты сошлись во мнении, что уторговывание в текущем периоде времени является скидкой к цене продажи (т.е. стоимость снижается в процессе торга).

Указанная усредненная величина средних значений скидки на уторговывание отражает показатель, характерный для типичного (эталонного, обладающих наиболее типичным по основным параметрам состоянием объекта) или близких к типовым объектам. В случае отличий объекта от типового состояния, значение скидки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному). Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых уторговывание может выходить за пределы указанного экспертами диапазона.

Местоположение оказывает заметное влияние на стоимость объектов недвижимости и учитывает престижность местоположения, перспективы развития района местоположения. Основными определяющими параметрами являются принадлежность к той или иной ценовой зоне (глобальное/локальное местоположение).

Согласно классификации (**глобальное местоположение**), приведенной в Справочнике оценщика недвижимости-2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л. А. выделяют пять основных территориальных зон.

Ценовая зона I – Областной центр.

Ценовая зона II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.

Ценовая зона III – Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.

Ценовая зона IV – Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.

Ценовая зона V – Прочие населенные пункты.

В соответствии с указанной классификацией определены следующие корректирующие коэффициенты:

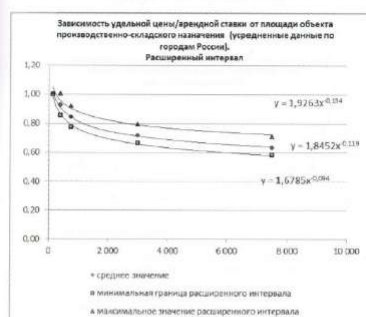
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Согласно информации, приведенной в "Справочнике оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л. А. определены следующие зависимости от площади объекта:

Рис. 60³⁰

³⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

Общее физическое состояние объектов недвижимости учитывает год постройки, а также их режим эксплуатации. Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, табл.125, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от физического состояния объектов:

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

228

Корректировка на этаж расположения объекта. Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от **этажа расположения** объектов недвижимости:

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,73	0,90

208

Прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

Применительно к объекту оценки к прочим факторам можно отнести учет стоимости земельного участка в стоимости объекта оценки, поскольку отдельно стоящие и пристроенные здания, реализуемые на рынке торговой недвижимости, предлагаются к продаже с учетом стоимости права на земельный участок. Поэтому далее ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82 e-mail: Smol-account@mail.ru

приводится обзор рынка земельных участков коммерческого назначения (под строительство офисно-торговой недвижимости).

ВЫВОДЫ:

Цены предложений на объекты производственно-складского назначения в Брянской области по состоянию на 03.06.2021г. находятся в диапазоне от 4923,16 руб. до 20400,00 рублей и выше за 1 кв.м. в зависимости от технического состояния, наличия коммуникаций, местонахождения, без учета скидки на торг. Максимальные значения цен, как правило, - для объектов, расположенных в областном центре.

Анализируя рынок производственной недвижимости в Тверской области, оценщик определил рынок как **неактивный**.

На 03.06.2021 г. в райцентрах с развитой промышленностью Брянской области арендные ставки на 1 кв.м площади производственно-складского назначения составляли от 70,00 до 206,39 рублей в зависимости от технического состояния, наличия коммуникаций, местонахождения в здании, без учета скидки на торг.

Анализируя рынок коммерческой недвижимости в Брянской области, оценщик определил рынок как **активный**.

14.6. Рынок земельных участков коммерческого назначения

Земельный участок под оцениваемым объектом относится к категории земель – земли населенных пунктов.

В эту категорию включены земли, расположенные в пределах границ городов, поселков, а также сельских населенных пунктов.

Наиболее востребованными земельными участками под коммерческое использование, являются земельные участки площадью до 1 га. В основном это участки, как правило, приобретаемые для размещения предприятий мелкого и среднего бизнеса.

Цены на земельные участки на территории Тверской области значительно варьирует в зависимости от спроса и предложения, местоположения, разрешенного использования, площади участка, передаваемых имущественных прав.

Рынок земельных участков коммерческого назначения находится в стадии развития. Основная реализация осуществляется через агентства недвижимости.

По состоянию на 03.06. 2021 года количество предложений о продаже земель коммерческого назначения по-прежнему ограничено. Основной интервал цен предложений земельных участков под коммерческое использование, расположенных в крупных промышленных центрах Брянской области, а также в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, составляет от 100,00 до 1250,00 руб./кв. м и более без учета скидки на торг. Средневзвешенная цена за 1 кв.м, - 479,51 руб.

Сумма платежей за объекты, руб.	36 299 000,00 Р
Площадь на продажу, кв.м.	75700
Средневзвешенная цена за 1 кв.м, руб.	479,51 Р

MIN значение, руб.	100,00
MAX значение, руб.	1250,00
СРЕДНЕ АРИФМЕТИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ, руб.	675,00

Таблица 14. Предложения на продажу земельных участков.

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Аналог № 8	Аналог № 9	Аналог № 10
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровый номер участка	н/д		н/д	32:02:000000:3544		н/д	н/д		н/д	н/д
Цена предложения, руб.	3400000	3800000	2599000	1000000	3000000	3000000	3000000	6000000	4500000	6000000
Площадь участка, кв. м	5000	5000	4300	10000	2400	10000	9000	13000	10000	7000
Источник информации	https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot.promnaznacheniya_2141086679	https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot.promnaznacheniya_2140983809	https://www.avito.ru/belyeberega/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot.promnaznacheniya_605505847	https://www.avito.ru/belyeberega/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot.promnaznacheniya_605505847	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot.promnaznacheniya_2111845125	https://bryansk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_znacheniya_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_sotok_bryanskaya_unechskiy_novye_ivaytenki_6856932792/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/258332574/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/253197136/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/167925061/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/220583942/
Стоимость 1 кв. м., руб.	680,00	760,00	604,42	100,00	1250,00	300,00	333,33	461,54	450,00	857,14
Вид сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, Брянский район, н.п. Малое полпино, 355 км (слева) автодороги М-3 "Украина" (Москва-Киев).	Брянская область, 15К-202	Брянская область, Унечский район, деревня Новые Ивайтенки	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Шоссейная ул., 5	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Тюме́нская ул.	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Литейная ул.	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Литейная ул.
Наличие коммуникаций,	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	электричество	коммуникации рядом	канализация, остальные	Газ, вода, электричество	коммуникации рядом	вода, электричество	коммуникации рядом

						коммуникации рядом	во, отопление, телефон и интернет		во, канализация	
назначение земельного участка	под производств о	под производств о	под производств о	под производств о	под производств о	под производств о	под производств о	под производств о	под магазин, гостиницу, автосервис и техническое обслуживани е автомобилей	склады и сооружения складского хозяйства
Вид права	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	железнодорожная ветка	нет	нет	нет

Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменение общей численности населения;
- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с разным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения;
- условия и доступность финансирования;

Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затрат на него, включая: интенсивность строительства – определяет объемы нового жилья; положение в строительной индустрии, текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты, соотношение затрат на строительство и цен продаж объектов недвижимости, затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости земельного участка под объектом оценки и обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

В данном Отчете рассмотрены следующие ценообразующие факторы:

- **Передаваемые имущественные права.** На рынке предлагаются к продаже земельные участки как на праве собственности, так и на праве аренды. Рыночная стоимость земельных участков под коммерческую застройку на праве собственности *выше на 12-32% чем на праве аренды.*

- **Условия финансирования вид оплаты, условия кредитования, иные условия.**

Анализ рынка земельных участков на территории области показал, что все сделки предусматривают единовременный платеж, без учета стоимости кредитных ресурсов. Диапазон по данному ценообразующему фактору не выявлен.

Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки).

Как показывает анализ рынка земельных участков, срок экспозиции достаточно высок, иногда достигает по некоторым земельным участкам до 1,5 лет и выше, в результате динамика цен на данном сегменте рынка незначительна, изменение цен в течение 9-12 месяцев отсутствует.

Фактор торга. Информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков – это рынок покупателя, что выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Цена предложения выше цены продажи на величину «торга». В объявлениях на продажу земельных участков, как правило, отражается возможность торга. Диапазон скидок на уторговывание составляет от 11,4% до 23,2%

Данный диапазон подтверждается и информацией, приведенной в справочнике оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л. А.. 2017 г.)



Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 213

Класс объектов	Настоящий рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельный участок под индивидуальную застройку	17,3%	11,4% - 23,2%
2. Земельный участок под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1% - 20,7%
3. Земельный участок сельскохозяйственного назначения	21,0%	13,1% - 28,9%
4.1. Земельный участок под ИЖС	15,7%	10,1% - 21,4%
4.2. Земельный участок под ИЖС	13,9%	7,8% - 19,1%
5. Земельный участок под объекты размещения	18,7%	12,9% - 25,8%
6. Земельный участок под объекты природоохранного назначения	17,3%	11,3% - 23,1%

321

Местоположение (статус населенного пункта). Наиболее важным ценообразующим фактором является *местоположение*. В зависимости от местоположения рыночная стоимость земельного участка может значительно различаться. Согласно классификации, приведенной в справочнике оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., 2017 г. выделяют пять основных территориальных зон.

Ценовая зона I – Областной центр.

Ценовая зона II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.

Ценовая зона III – Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.

Ценовая зона IV – Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.

Ценовая зона V – Прочие населенные пункты.

По численности населения выделяют диапазоны 15-25, 25-40, 40-60, 60-90, 90-135, 135-200, 200-280, 280-420, 420-630, 630-950, 950-1400, 1400-2100 тыс. чел.

В соответствии с указанной классификацией определены следующие корректирующие коэффициенты:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,66
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51
Прочие населенные пункты	0,51	0,41
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52
Прочие населенные пункты	0,52	0,42
Под жилищную застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,73
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,50
Прочие населенные пункты	0,47	0,37
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,52	0,42
Прочие населенные пункты	0,41	0,31

65

Местоположение в пределах населенного пункта. Согласно классификации (**расположение в пределах города**), приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., 2017 г. выделяют пять основных территориальных зон.

Ценовая зона I – культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города).

Ценовая зона II – центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров).

Ценовая зона III – спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями).

Ценовая зона IV – спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)).

Ценовая зона V – районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки).

Ценовая зона VI – районы крупных автомагистралей города

В соответствии с указанной классификацией определены следующие корректирующие коэффициенты:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 51

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Индустриально-застройка		
Полупустырь и исторический центр имеют высокую цену, находящийся в разных административных районах города	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны почтовой застройки	0,85	0,79 - 0,91
Сельские микрорайоны, застроенной высотой застройки, зоны свалки	0,79	0,71 - 0,86
Сельские микрорайоны застроенной высотой застройки	0,76	0,69 - 0,82
Зоны городов, промзоны	0,74	0,67 - 0,81
Районы крупных дачно-массовых застроек	0,60	0,73 - 0,88
Вспомогательная застройка		
Полупустырь и исторический центр имеют высокую цену, находящийся в разных административных районах города	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны почтовой застройки	0,86	0,79 - 0,93
Сельские микрорайоны, застроенной высотой застройки, зоны свалки	0,79	0,72 - 0,86
Сельские микрорайоны застроенной высотой застройки	0,74	0,67 - 0,81
Зоны городов, промзоны	0,63	0,55 - 0,71
Районы крупных административных застроек	0,74	0,67 - 0,82

115

Разрешенное использование земельного участка. Однако, в чистом виде вариант разрешенного использования не является ценообразующим фактором. В рыночном обороте в предложениях по продаже земельных участков, как правило, используется термин функционального назначения, при этом продавцы зачастую вариант разрешенного использования не указывают. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Кроме того, вариант разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения варианты указаны в градостроительном регламенте соответствующего населенного пункта в качестве основных вариантов разрешенного использования. Таким образом, ценообразующим фактором в большей степени является функциональное назначение окружающей территории, определяемое градостроительными регламентами того или иного населенного пункта.

Площадь земельного участка оказывает влияние на рыночную стоимость. Чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость удельного показателя. Данный диапазон подтверждается и информацией, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку	
Площадь, га	аналог
<1	1,00
1-2,5	0,94
2,5-5	0,87
5-10	0,81
10-20	0,79
20-30	0,76
30-40	0,74
40-50	0,72
50-60	0,70
60-70	0,68
70-80	0,66
80-90	0,64
90-100	0,62
100-110	0,60
110-120	0,58
120-130	0,56
130-140	0,54
140-150	0,52
150-160	0,50
160-170	0,48
170-180	0,46
180-190	0,44
190-200	0,42
200-210	0,40
210-220	0,38
220-230	0,36
230-240	0,34
240-250	0,32
250-260	0,30
260-270	0,28
270-280	0,26
280-290	0,24
290-300	0,22
300-310	0,20
310-320	0,18
320-330	0,16
330-340	0,14
340-350	0,12
350-360	0,10
360-370	0,08
370-380	0,06
380-390	0,04
390-400	0,02
400-410	0,01
410-420	0,00
420-430	0,00
430-440	0,00
440-450	0,00
450-460	0,00
460-470	0,00
470-480	0,00
480-490	0,00
490-500	0,00
500-510	0,00
510-520	0,00
520-530	0,00
530-540	0,00
540-550	0,00
550-560	0,00
560-570	0,00
570-580	0,00
580-590	0,00
590-600	0,00
600-610	0,00
610-620	0,00
620-630	0,00
630-640	0,00
640-650	0,00
650-660	0,00
660-670	0,00
670-680	0,00
680-690	0,00
690-700	0,00
700-710	0,00
710-720	0,00
720-730	0,00
730-740	0,00
740-750	0,00
750-760	0,00
760-770	0,00
770-780	0,00
780-790	0,00
790-800	0,00
800-810	0,00
810-820	0,00
820-830	0,00
830-840	0,00
840-850	0,00
850-860	0,00
860-870	0,00
870-880	0,00
880-890	0,00
890-900	0,00
900-910	0,00
910-920	0,00
920-930	0,00
930-940	0,00
940-950	0,00
950-960	0,00
960-970	0,00
970-980	0,00
980-990	0,00
990-1000	0,00

194

Выводы:

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

- На 25 марта 2021 г. спрос на земельные участки с учетом текущей экономической ситуации низкий.
- Рынок земель под производственную застройку в Тверской области развит слабо.
- Ценообразующими факторами являются: местоположение, передаваемые имущественные права, цена предложения и возможность торга, расположение относительно автомагистралей, площадь участка.
- По состоянию на 25 марта 2021 года количество предложений о продаже земель коммерческого назначения по-прежнему ограничено. Основной интервал цен предложений земельных участков под коммерческое использование, расположенных в крупных промышленных центрах Тверской области, а также в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, составляет от 363,64 до 2625,00 руб./кв. м и более без учета скидки на торг. Средневзвешенная цена за 1 кв.м, - 808,27 руб.
- Скидки на торг составляют до 20%.

Источник информации: интернет-сайты <https://tver.cian.ru/sale/commercial>,
https://www.avito.ru/rzhev/zemelnnye_uchastki.

ВЫВОДЫ по анализу рынка:

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.
3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
 - отложенным в весенний период спросом,
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.
 Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляя ипотеку, невидя при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.
7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

<https://statistika.ru/analiz-rynka>

15. Анализ ликвидности объекта оценки.

Ликвидность любого имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать (сдать) по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи (сдаче в аренду) объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-720	Более 720 дней либо срок реализации не может быть определен

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается прежде всего в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Также ликвидность объекта влияет на скидку на торг при продаже этого имущества. При более высокой ликвидности скидка на торг меньше.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские дилеры, применительно к оборудованию – производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать «условно ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п.12 ФСО №1).

Для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Местоположение объекта.

Объекты оценки:

- Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
- Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
- Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429
- Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
- Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
- Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435
- Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью

23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23.

расположены в производственной зоне. Транспортная доступность хорошая, асфальтированная дорога, обеспечивающая доступ к объекту круглый год. Окружение объекта оценки: объекты производственно - складского назначения.

Состояние объекта на предмет его износа или функциональной пригодности для коммерческого и иного доходного использования. Объекты оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, пригодны для дальнейшей эксплуатации по их прямому назначению.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам. Объект оценки – здания и земельный участок:

Все требования действующего законодательства в отношении документов, которые необходимо предоставить для подтверждения права собственности на вышеуказанные объекты выполняются.

Оцениваемое имущество находится в собственности у ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, что подтверждается следующими документами:

- ✓ Выписка Технические паспорта на объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; расположенные по адресу: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 32:30:11:0:1064:9:Л:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039919.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 32:30:11:0:1064:9:И:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039921.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер 32:30:11:0:1064:9:Б:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039927.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности, доля в праве 56/100, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 24.08.2015г., серия АБ № 03036939.
- ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590, ОГРН: 1023201340755, от 14.01.2019 г. № 00-00-4001/5004/2019-67066.
- ✓ Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г.
- ✓ Определение Арбитражного суда Брянской области от 23.11.2020г., дело №А09-14071/2014

У оценщика отсутствуют данные об обременениях, а также в данных базы Росреестра отсутствуют записи о запрещении регистрации и об аресте. Оцениваемое имущество реализуется в рамках конкурсного производства. Иное использование результатов оценки не предусматривается. **В рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится без учета каких-либо обременений при их наличии.**

Представленное на оценку нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, находится в общей долевой собственности. В данном отчете оценивается доля в праве 1/2.

Спрос коммерческой недвижимости. В настоящее время наблюдается спад рынка недвижимости в России, и в частности в Брянской области. Объем инвестиций в недвижимость сократился. Недозагрузка производственных комплексов в настоящее время составляет 15 – 25% . В настоящее время спрос на объекты производственно-складского назначения низкий.

Вывод. Учитывая:

- экономическую ситуацию в России,

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

- спад рынка недвижимости,
 - ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Смоленской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность,
 - площадь объекта оценки,
- объект оценки в настоящее время является низколиквидным и может быть реализован, ориентировочно, за 10 месяцев. В условиях затяжного кризиса срок реализации может увеличиться.

16. Общие понятия, использованные в отчете.

Цель настоящего Отчета – определение рыночной стоимости объекта оценки.

«Рыночная стоимость» означает наиболее вероятную цену, по которой данный 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».

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Недвижимое имущество, недвижимость – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства – п. 1 ст. 130 ГК РФ

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Объект оценки – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации. Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта №97 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Единый объект недвижимости (ЕОН) представляет собой комплексный объект, состоящий из земельного участка, зданий и сооружений, неразрывно с ним связанных. При этом слово «единый» подразумевает единство, целостность данных об этих отдельных объектах недвижимости, которая не позволит оперировать одной из составляющих самостоятельно, независимо от других. Надо отметить, что единый объект недвижимости нельзя считать существующим или окончательно сформированным, если не обозначены чьи-либо права на него, то есть отсутствует субъект права. Понятие объекта недвижимости вводится с целью обозначения прав на него и как следствие взимание пошлин за право пользования этим объектом. Следовательно, единый объект недвижимости, это не только земельный участок, здания и сооружения как объекты права, но и субъект права и как следствие вид права.

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

Оценочная деятельность – под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Оценщики – это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики)

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Стоимость объекта оценки – 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 «2»)». **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Арендная плата - плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

17. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

17.1. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица №15.

Наименование данных	Источник получения
Общая площадь, адрес объекта, форма собственности, вид права, правообладатель объекта капитального строительства	✓ Технические паспорта на объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Трикоотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; расположенные по адресу: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

	✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:Л:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039919. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:И:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039921. ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый (или <u>условный</u>) номер 32:30:11:0:1064:9:Б:Н, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 26.08.2003г., серия 32 АБ № 039927. ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590, ОГРН: 1023201340755, от 14.01.2019 г. № 00-00-4001/5004/2019-67066. ✓ Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г. ✓ Определение Арбитражного суда Брянской области от 23.11.2020г., дело №А09-14071/2014
Общая площадь, адрес, форма собственности, вид права, правообладатель земельного участка	✓ Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности, доля в праве 56/100, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, адрес объекта: Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, выданное 24.08.2015г., серия АБ № 03036939. ✓ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590, ОГРН: 1023201340755, от 14.01.2019 г. № 00-00-4001/5004/2019-67066. ✓ Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г. ✓ Определение Арбитражного суда Брянской области от 23.11.2020г., дело №А09-14071/2014
Сведения об ограничении и обременении прав на объект оценки	✓ Данные с сайта Росреестра ✓ данные Заказчика

18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

18.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Расчет стоимости в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости нового строительства улучшений, находящихся на участке;
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение стоимости земельного участка;

- определение рыночной стоимости объекта путем сложения стоимости права пользования земельным участком с величиной стоимости замещения или воспроизводства объекта.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$C_{затр} = C_{зу} + C_{нс} - И$, где:

$C_{затр}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$C_{нс}$ – стоимость нового строительства;

$И$ – совокупный износ объекта оценки.

18.2. Расчет стоимости земельного участка.

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости прав на земельные участки:

- **сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию и т.д.), присутствующих на дату определения стоимости (дату проведения оценки), т.е. совокупность методов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора), т. е. совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки;
- **затратный подход**, отражающий точку зрения покупателя по созданию аналогичного объекта оценки с позиции понесенных затрат, т.е. совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещение объектов с учетом износа.

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. 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 следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.
2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.
3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в г. Ржеве и Тверской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельного участка сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков г. Ржева и Тверской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемым земельным участкам. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

Оценка земельного участка сравнительным подходом.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиком использованы данные интернет сайтов:

<https://tver.cian.ru>

https://www.avito.ru/tver/zemelnye_uchastki

У оценщика имеются данные о предложениях на продажу земельных участков под производственную деятельность, расположенных в Тверской области.

Далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;

Анализируя рынок земельных участков, из всех предложений в выборке были отобраны следующие наиболее сопоставимых объекты-аналоги:

https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2141086679

https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2140983809

https://www.avito.ru/belye_berega/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_605505847

<https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/220583942/>

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах.

Таблица 16. Аналоги земельных участков.

Характеристики	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровый номер участка	н/д	н/д	н/д	н/д
Цена предложения, руб.	3400000	3800000	2599000	6000000
Площадь участка, кв. м	5000	5000	4300	7000
Источник информации	https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2141086679	https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2140983809	https://www.avito.ru/belye_berega/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_605505847	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/220583942/
Стоимость 1 кв. м., руб.	680,00	760,00	604,42	857,14
Вид сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Литейная ул.
Наличие коммуникаций,	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

назначение земельного участка	под производство	под производство	под производство	склады и сооружения складского хозяйства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на наличие коммуникаций;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{1\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{(1)} * K_{1,2,...,i} \quad \{2\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{3\}$$

Обоснование корректировок

1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Анализ рынка земельных участков на территории Смоленской области выявил малое количество предложений о продаже, что свидетельствует о неактивности рынка.

Для определения корректировки использован «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. г.Нижний Новгород, 2017г., табл. 213.



Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 213

Класс объектов	Нактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	11,4% - 23,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	10,1% - 20,7%
3. Земельные участки для размещения объектов складского назначения	21,0%	13,1% - 28,9%
4.1. Земельные участки под МНОС	15,3%	10,1% - 21,4%
4.2. Земельные участки под МНОС	13,3%	8,0% - 18,1%
5. Земельные участки под объекты перепрофилирования	19,7%	12,5% - 26,8%
6. Земельные участки под объекты перепрофилирования	17,2%	11,2% - 23,1%

Оценщик принял корректировку на торг в размере 17,3%, что соответствует анализу рынка земельных участков в Тверской области.

2. **Корректировка на передаваемые права на недвижимость**

Вид права на земельный участок влияет на его собственность. Все аналоги выставлены на продажу на праве собственности, как и объект оценки, поэтому корректировка по данному фактору для аналогов принята равной 0 (нулю).

3. **Корректировка на условия финансирования**

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. **Время продажи**

Это процентная корректировка. Объекты – аналоги были выставлены на продажу на дату оценки. Поэтому корректировка по данному фактору 0%.

5. **Местоположение (статус населенного пункта)**

Для определения корректировки использован «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. г.Нижний Новгород, 2017г. (табл. 15). Согласно классификации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., Крайниковой Т. В. 2017 г. выделяют пять основных территориальных зон.

Ценовая зона I – Областной центр.

Ценовая зона II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра.

Ценовая зона III – Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.

Ценовая зона IV – Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов.

Ценовая зона V – Прочие населенные пункты.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Виды многоэтажной застройки	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,81	0,73 - 0,88
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,66 - 0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,61	0,51 - 0,70
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,51	0,41 - 0,61
Прочие населенные пункты	0,51	0,41 - 0,61
Виды малоэтажной застройки	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,79	0,72 - 0,86
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,72	0,64 - 0,80
Райцентры с развитой промышленностью	0,61	0,52 - 0,69
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,52	0,42 - 0,61
Прочие населенные пункты	0,52	0,42 - 0,61
Виды малоэтажной застройки	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,80	0,73 - 0,87
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,71	0,63 - 0,80
Райцентры с развитой промышленностью	0,59	0,50 - 0,68
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,47	0,37 - 0,57
Прочие населенные пункты	0,47	0,37 - 0,57
Виды малоэтажной застройки	1,00	1,00 - 1,00
Областной центр	0,81	0,73 - 0,89
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,69	0,59 - 0,79
Райцентры с развитой промышленностью	0,52	0,42 - 0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,51	0,41 - 0,61
Прочие населенные пункты	0,51	0,41 - 0,61

65

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Литейная ул.
Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,73	0,73	0,73	0,73	1
Корректировка на статус населенного пункта, %		0,00%	0,00%	0,00%	-27,00%

6. **Корректировка на локальное местоположение в пределах населенного пункта.**

Для определения корректировки использован «Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., г.Нижний Новгород, 2017 г., табл. 51, выделяют пять основных территориальных зон.

Ценовая зона I – культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города).

Ценовая зона II – центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров).

Ценовая зона III – спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями).

Ценовая зона IV – спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)).

Ценовая зона V – районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки).

Ценовая зона VI – районы крупных автомагистралей города

В соответствии с указанной классификацией определены следующие корректирующие коэффициенты:

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов
Таблица 51

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (исключая зоны, находящиеся в границах административных районов города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,79	0,91
Спальные микрорайоны с повышенной высотой застройки, новые кварталы	0,79	0,71	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,69	0,82
Среденые городов, промзоны	0,74	0,67	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,73	0,86
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (исключая зоны, находящиеся в границах административных районов города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,79	0,93
Спальные микрорайоны с повышенной высотой застройки, новые кварталы	0,79	0,72	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Среденые городов, промзоны	0,63	0,55	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,82

Таблица 18. Расчет общей корректировки на местоположение.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Локальное местоположение	пром.зона	пром.зона	пром.зона	пром.зона	пром.зона
Балл	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка на локальное местоположение, %	0%	0%	0%	0%	0%

Общая корректировка на местоположение рассчитана по формуле:

$\text{Кобщ} = (1 + \text{Кстатус}) * (1 + \text{Клокал}) - 1, \%$ где:

Кобщ. – общая корректировка на местоположение,

Кстатус – корректировка на статус населенного пункта

Клокал – корректировка на локальное местоположение

Расчет корректировок сведен в таблицу ниже.

7. **Корректировки на наличие коммуникаций**

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Участки, имеющие коммуникации, ценятся значительно дороже, чем участки без коммуникаций. Отсутствие или наличие коммуникаций находит отражение в цене на рынке недвижимости. Корректировки на наличие коммуникаций приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., г. Нижний Новгород, 2017 г., табл. 137.

Наименование коэффициента	Доверительный интервал		
Земельные участки под индустриальную застройку			
	Среднее значение	min	max
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями)	1,16	1,14	1,17

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., г.Нижний Новгород, 2017 г., табл. 137.

Таблица 19.

	Соц	Сан1	Сан2	Сан3	Сан4
наличие коммуникаций	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом	коммуникации рядом
наличие коммуникаций	1	0,98	0,98	0,98	0,98
электричество	1	0,97	0,97	0,97	0,97
водоснабжение	1	0,98	0,98	0,98	0,98
водоотведение	1	0,96	0,96	0,96	0,96
газоснабжение	1	0,89432448	0,89432448	0,89432448	0,89432448
общий коэффициент		11,82%	11,82%	11,82%	11,82%

8. *Корректировки на площадь*

Для определения корректировки использован «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А. г.Нижний Новгород, 2017г. (рис.72, стр.197).

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь объекта оценки, кв.м.	15410,00	15410,00	15410,00	15410,00
Площадь объекта аналога, кв.м.	5000,00	5000,00	4300,00	7000,00
S об.оц /S об.ан.	3,08200	3,08200	3,58372	2,20143
коэффициент торможения	-0,097	-0,097	-0,097	-0,097
	0,896568	0,896568	0,883547	0,926313
корректировка на площадь, %	-10,34%	-10,34%	-11,65%	-7,37%

9. *Корректировки на разрешенное использование участка*

В чистом виде вариант разрешенного использования не является ценообразующим фактором. Изменение видов разрешенного использования земельных участков на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения варианты указаны в градостроительном регламенте соответствующего населенного пункта в качестве основных вариантов разрешенного использования. «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» (Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. Корректировка по данному фактору принята равной 0%.

10. *Корректировки на наличие ж/д ветки*

Наличие или отсутствие ж/д ветки существенно влияет на стоимость земельных участков. Участки с ж/л ветками ценятся значительно дороже, чем участки без ж/д ветки. Отсутствие или наличие ж/д ветки находит отражение в цене на рынке недвижимости. Корректировки на наличие ж/д ветки приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под ред. Лейфера Л. А., г.Нижний Новгород, 2017 г., табл. 87.

Наименование коэффициента		Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
	Среднее значение	min	max
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой, к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,14	1,17

Среднюю стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка определяем как среднее взвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. участков – аналогов. При этом каждому аналогу присваивается определенный весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты.

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

При расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом для различных объектов-аналогов вносится различное количество корректировок. Как правило, чем меньше вносится корректировок, тем более достоверным является результат и «весомости» таких аналогов надо отдавать предпочтение. И наоборот, чем больше вносится корректировок, тем больше вероятность возникновения погрешности и «весомость» таких аналогов должна быть меньше. Однако, необходимо учитывать и значимость этих корректировок. В итоге, весовой коэффициент аналога зависит от количества и значимости корректировок, примененных к аналогу.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$A_i = \frac{\frac{1}{K_i}}{\frac{1}{K_1} + \frac{1}{K_2} + \dots + \frac{1}{K_n}}$$

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровый номер участка	32:30:020902:23	н/д		н/д	н/д
Цена предложения, руб.	?	3400000	3800000	2599000	6000000
Площадь участка, кв. м	15410	5000	5000	4300	7000
Источник информации		https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2141086679	https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2140983809	https://www.avito.ru/belye_berega/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_605505847	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/220583942/
Стоимость 1 кв. м., руб.		680,00	760,00	604,42	857,14
Вид сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидка на «уторговывание», %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		578,00	646,00	513,76	728,57
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		578,00	646,00	513,76	728,57
Время продажи	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.
Корректировка на время продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		578,00	646,00	513,76	728,57
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, г.Клинцы, Скачковская ул.	Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Литейная ул.
Типовая зона в пределах города	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,73	0,73	0,73	0,73	1
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	-27,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		578,00	646,00	513,76	531,86
Наличие коммуникаций,	электричество,	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

	центральное отопление, водопровод, канализация	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	11,82%	11,82%	11,82%	11,82%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		646,30	722,33	574,46	594,70
назначение земельного участка	под производство	под производство	под производство	под производство	склады и сооружения складского хозяйства
Корректировка на назначение земельного участка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		646,30	722,33	574,46	594,70
Площадь участка, кв. м	15410,00	5000,00	5000,00	4300,00	7000,00
Корректировка на площадь участка, %	0%	-10,34%	-10,34%	-11,65%	-7,37%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		579,45	647,62	507,56	550,88
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		579,45	647,62	507,56	550,88
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие железнодорожной ветки, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		579,45	647,62	507,56	550,88
Сумма корректировок по модулю		22,16%	22,16%	23,46%	19,18%
		4,51	4,51	4,26	5,21
Удельный вес по количеству корректировок		24,39%	24,39%	23,04%	28,17%
		141,35	157,97	116,94	155,21
Средне взвешенное значение скорректированной стоимости 1 кв. м., руб.	571,47				

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Доходный подход оценки земельного участка.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера земельного участка, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода.

Метод капитализации земельной ренты.

Для определения рыночной стоимости земельного участка, свободного от зданий, используем метод капитализации земельной ренты.

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.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

Оценщику не удалось в средствах массовой информации найти информацию о рыночных ставках арендной платы на земельные участки. Земельные участки передаются в аренду по ставкам, рассчитываемых муниципальными и федеральными образованиями и рассчитанных в %-ах от кадастровой стоимости. Для целей настоящей оценки **доходный подход** при оценке рыночной стоимости земельного участка, прилегающего к объекту оценки, Оценщик не использовал.

Согласование результатов оценки земельных участков.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких – либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных двумя подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

- ✓ Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р). Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она не рукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.
- ✓ Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- ✓ Доходный подход основан на текущих показателях финансового рынка и рынка недвижимости и, на наш взгляд, дает более точное приближение к рыночной стоимости для коммерческой недвижимости, так как инвестор вкладывает деньги сегодня с расчетом получать доходы в будущем, учитывает местоположение объекта и его потенциальную доходность. Но учитывая, что в данном месте отсутствует рынок аренды земельных участков, при расчете рыночной стоимости оцениваемых земельных участков доходный подход не использовался.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
 2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
 3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Стоимость объекта определяется по формуле

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3^1$$

Где: V – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V₁, V₂, V₃ – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.;

Q₁, Q₂, Q₃ – средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого участка использовался лишь один сравнительный подход, отказ от использования доходного и затратного подходов был аргументирован. Поэтому результат оценки, полученный при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, и будет являться его рыночной стоимостью.

Согласование результатов расчетов тремя подходами:

Объект оценки	Стоимость 1 кв.м по затратному подходу, руб.	Стоимость 1 кв.м по доходному подходу, руб.	Стоимость 1 кв.м по сравнительному подходу, руб.*	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.*
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м,	Не использовался	Не использовался	571,47 Р	571,47 Р

¹А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика». М. 2002

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

кадастровый номер 32:30:020902:23			
-----------------------------------	--	--	--

*НДС не облагается.

Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, рассчитанная по состоянию на 03 июня 2021 года составляет 571,47 (Пятьсот семьдесят один) рубль 47 копеек (НДС не облагается).

Зная рыночную стоимость 1 кв.м земельного участка, определим стоимости его долей.

	Площадь	Рыночная стоимость 1 кв.м.	Рыночная стоимость ЗУ
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	1386	571,47	792 054 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	1953	571,47	1 116 076 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	1072	571,47	612 613 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	7904	571,47	4 516 880 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	52	571,47	29 716 Р

Рыночная стоимость объекта недвижимости при использовании затратного подхода определяется как затраты, необходимые для строительства нового оцениваемого объекта за вычетом износа и устареваний. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Затратами на строительство нового объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Как правило, затраты на строительство нового объекта недвижимости в условиях экономического кризиса превышают рыночную стоимость объекта, так как затраты на строительство растут, а доходы от нового строительства падают. Поэтому использование затратного подхода при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости в условиях кризиса может привести к неадекватному результату, так как рассчитать внешнее устаревание в условиях экономического кризиса сложно.

Как правило, затратный подход используется при расчете рыночной стоимости объектов, являющихся объектами специального назначения и рынок которых ограничен. На оценку представлены объекты:

- Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
- Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
- Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429
- Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
- Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
- Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435

рынок которых существует: имеются данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами. Имеются предложения на сдачу в аренду объектов производственно-складского ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

назначения. Поэтому затратный подход при расчете рыночной стоимости представленных на оценку вышеуказанных объектов недвижимости Оценщик не использовал.

Оцениваемый объект: Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/, относится к объектам специального назначения, рынок которых отсутствует. Поэтому оценщик использует затратный подход при расчете рыночной стоимости трансформаторной подстанции.

18.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Расчет стоимости в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости нового строительства улучшений, находящихся на участке;
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение стоимости земельного участка;
- определение рыночной стоимости объекта путем сложения стоимости права пользования земельным участком с величиной стоимости замещения или воспроизводства объекта.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$С_{затр} = С_{зу} + С_{НС} - И$, где:

$С_{затр}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

$С_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$С_{НС}$ – стоимость нового строительства;

$И$ – совокупный износ объекта оценки.

Определение стоимости нового строительства объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений. (Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «19» октября 2010 года, в действующей редакции).

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на новое строительство улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на новое строительство улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Основная формула затратного подхода:

$С = С_{зем.} + (С_{ул.} - И)$,

где $С$ – стоимость объекта недвижимости;

$С_{зем.}$ – стоимость прав на земельный участок;

$С_{ул.}$ – стоимость нового строительства улучшений/зданий, сооружений;

$И$ – общий накопленный износ улучшений/зданий, сооружений

Затраты на замещение объекта оценки определялись с использованием данных Справочника оценщика. КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры 2016" с индексированием затрат на строительство на период оценки.

Прибыль предпринимателя.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа - это бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск, последний на российском рынке достаточно высок.

Данный расчет, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к

ИП Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал - от 10 до 20% стоимости, как известно, принят вынуждено оценщиками, исходя из отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования.

В данном отчете прибыль предпринимателя принята в размере 13,2% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристика рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, табл.51.

4.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 51

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,2%	11,9% - 14,4%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	15,3%	13,9% - 16,6%
3. Объекты, предназначенные для легкой промышленности	13,0%	11,5% - 14,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	9,8% - 12,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,1%	11,7% - 14,5%

Расчет величины накопленного износа.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценивании) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий (долгосрочная аренда) и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное и внешнее устаревания. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый(ое) и неустранимый(ое):

- устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, то есть затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом
 - неустранимый износ – когда затраты на устранение износа превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.
- Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.
 - Существует четыре основных метода расчета физического износа зданий:
 - ☐ Нормативный (бухгалтерский);
 - ☐ Метод срока жизни;
 - ☐ Стоимостной;
 - ☐ Экспертный.

В данном Отчете Оценщик использует **метод нормативного срока жизни**. При использовании метода срока жизни определения физического износа Оценщик не разбивает физический износ на устранимый и неустранимый.

В рамках данного расчета значение физического износа для объектов недвижимого имущества определялось методом нормативного срока жизни. Основная формула данного метода выглядит следующим образом:

Ифиз. = $T_{\text{факт}} / T_{\text{норм.}} \times 100\%$, где:

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объектов;

$T_{\text{норм}}$ – срок экономической жизни объектов.

При получении расчетного значения более 80% значение износа корректировалось на основании визуального осмотра.

Функциональное устаревание вызывается несоответствием устройства зданий (планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям. Применительно к оцениваемым объектам не было выявлено признаков функционального износа. Объекты функционально приспособлены под существующее использование.

Внешнее устаревание вызывается изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых, законодательных условий и т.п. Применительно к оцениваемым объектам недвижимого имущества к внешнему устареванию относится местонахождение оцениваемых объектов не в областном центре, а в райцентре с развитой промышленностью. Величина внешнего устаревания принята в размере корректирующего коэффициента на местонахождение объекта в размере $(0,74/1 - 1) \cdot 100\% = -26\%$ на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, табл.9.

Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, в границах
доверительных интервалов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

82

Совокупный (накопленный) износ объектов недвижимого имущества рассчитывается по формуле совокупного износа и устареваний (учебник «Оценка недвижимости», М. «Финансы и статистика» А. Г. Грязнова, М. А. Федотова):

Исов. = $1 - (1 - \text{Ифиз.}) \cdot (1 - \text{Ифунк.}) \cdot (1 - \text{Ивнеш.})$, где:

Исов. – совокупный износ;

Ифиз. – физический износ;

Ифунк. – функциональное устаревание;

Ивнеш. – внешнее (экономическое) устаревание.

Расчет стоимости оцениваемых объектов по затратному подходу приведен в таблице ниже.

Объект оценки	Год постройки	Общая площадь объекта, кв.м	Строительный объем: куб.м	Срок эксплуатации, лет	Единица измерения	Стоимость единицы измерения в ценах 2016 г., руб.	Обоснование
Трансформаторная подстанция с оборудованием							
здание трансформаторной подстанции	н/д	23	80	59	куб.м	5604,35	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры 2016", стр. 293
оборудование трансформаторной подстанции	н/д	1		59	компл.	1276074	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры 2016", стр. 174

Объект оценки	Региональный коэффициент	Переход от цен 01.01.2016г. к ценам на 4 квартал 2019 г.	Скорректированная стоимость единицы измерения в ценах 2016 г., руб.	Стоимость нового строительства без ПП в ценах на 4 квартал 2019 г., руб. без НДС	Прибыль предпринимателя (ПП), %	Стоимость нового строительства с учетом ПП в ценах на 4 квартал 2019 г., руб. без НДС	Нормативный срок, лет
Трансформаторная подстанция с оборудованием							
здание трансформаторной подстанции	0,771	1,2582	345676	434920	13,20%	492329	100
оборудование трансформаторной подстанции	0,771	1,2582	983853	1237854	13,20%	1401251	30

Объект оценки	Физический износ на дату оценки (расчетное значение), %	Физический износ на дату оценки, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Стоимость объекта по затратному подходу, руб. без НДС	Стоимость объекта по затратному подходу, руб. с НДС
Трансформаторная подстанция с оборудованием						
здание трансформаторной подстанции	н/д	60,00%	0%	26%	145 729 Р	175 000 Р
оборудование трансформаторной подстанции	н/д	65,00%	0%	26%	362 924 Р	435 000 Р
ИТОГО:					508 653 Р	610 000 Р
Доля в праве 1/2						305 000 Р

19.Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

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

Для применения доходного подхода к оценке выполняются следующие шаги:

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

Стоимость недвижимости, полученная доходным подходом, является суммой ожидаемых будущих доходов собственника, которые принесет ему владение данными активами, выраженных в текущих стоимостных показателях. Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за приобретение больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этого приобретения (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке оценщик ориентируется на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит. В данном случае (при оценке недвижимости) к периодическим доходам относится поступление арендной платы от объектов недвижимости, и учитывается текущая стоимость выручки от перепродажи, которая ожидается в будущем. При этом следует еще раз напомнить, что и периодические доходы, и выручка от перепродажи - это прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе глубокого анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово-экономическое состояние как самого, так и рыночной среды, в которой он находится.

При всей предпочтительности доходного подхода к оценке имущества следует помнить о естественных ограничениях на его применение. Доходный подход обоснован тогда, когда, во-первых, можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество самостоятельной хозяйственной единицы, во-вторых, эта хозяйственная единица имеет некоторую историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправной точки). Доходный подход, как правило, не применяется для оценки новых предприятий.

Выбор метода, используемого в рамках доходного подхода

В соответствии с проведенным исследованием в рамках НЭИ, оценщик определил, что наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при его использовании в качестве объектов производственной базы. Кроме того, в сложившейся ситуации в стране делать прогнозы на несколько лет достаточно проблематично. Постоянно изменяющиеся курсы валют, рост ставок по кредитам, растущая инфляция и прочие факторы не позволяют сделать обоснованные прогнозы.

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 рыночного 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 (п.22в ФСО-7)

Объекты оценки можно сдавать в аренду и получать какой-либо доход. Поэтому применен метод прямой капитализации.

С целью определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода экспертом приняты следующие шаги:

- выявлены арендные ставки, сложившиеся на рынке при сдаче в аренду коммерческой недвижимости в местонахождении исследуемого объекта;
- рассчитан чистый операционный доход с учетом неплатежей и потерь от неполной загрузки, а также с учетом налоговых платежей;
- рассчитана ставка капитализации методом кумулятивного построения;
- рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Объекты оценки:

- ✓ Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
- ✓ Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
- ✓ Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429
- ✓ Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
- ✓ Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
- ✓ Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435

Для оцениваемых объектов арендаторы кроме арендной платы оплачивают и коммунальные платежи. Арендная плата вносится ежемесячно. Для расчета арендных ставок оцениваемого объекта используем данные по арендной плате объектов-аналогов.

При расчете арендной ставки выполнялись следующие корректировки:

Корректировка на состав арендной платы. Арендная ставка для всех объектов – аналогов указана без учета коммунальных платежей, арендатор дополнительно к арендной ставке несет обязанность оплаты коммунальных платежей. Корректировка на состав арендной платы для всех объектов – аналогов равна 0 (нулю).

Корректировка на «торг». При использовании цен предложений всегда необходимо учитывать тот факт, что при совершении сделки практически всегда возможен торг. Значение скидки на «торг» при рыночных условиях принято на основании данных «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, табл.164.

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4% 10,2%
2. Специализированные высокоскладские объекты	9,2%	8,3% 10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5% 11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2% 14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9% 10,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0% 15,9%
2. Специализированные высокоскладские объекты	10,8%	6,8% 15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3% 17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5% 21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1% 15,7%

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,3%	5,2% 13,5%
2. Специализированные высокоскладские объекты	9,2%	6,2% 13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3% 14,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4% 18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	6,9% 13,5%

Скидка на торг принята в размере 9,3 %, что соответствует рынку аренды объектов производственно-складского назначения в Брянской области.

Корректировка на время выставления объекта в аренду. Корректировки на время выставления оцениваемого объекта и аналогов в аренду приняты равными 0 (нулю), так как все объекты – аналоги предлагались в аренду на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение оцениваемого объекта и аналогов проводилась с учетом уровня экономического развития районов, деловой активности, статуса районных центров Смоленской области. Корректировки на местоположение для всех объектов приняты на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, табл. 9.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Отношения цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельные цены			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельные арендные ставки			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местонахождение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Клинцы, ул. Литвинова, 47	Брянская область, г.Клинцы, ул. Карла Маркса, 38	Брянская область, г. Брянск, Володарский район	Брянская область, г.Брянск, Московский пр-т, 103
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	крупный райцентр с развитой промышленностью	крупный райцентр с развитой промышленностью	областной центр	областной центр
Балл	0,74	0,74	0,74	1	1
Корректировка на статус населенного пункта, %	0%	0%	0%	-26,00%	-26%

Корректировка на наличие коммуникаций: наличие или отсутствие коммуникаций оказывает существенное влияние на арендную ставку. Объекты со всеми коммуникациями сдаются в аренду по более высокой арендной ставке, чем объекты без коммуникаций. Объекты - аналоги и объект оценки имеют различные коммуникации. Корректировки на коммуникации приняты на основании данных аналитического сайта www.statrilt.ru.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриалт на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,64	0,82	0,72
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,92	0,89
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Корректировка на этаж местонахождения объекта. Корректировки на этаж местонахождения для объектов – аналогов приняты равными 0 (нулю), так как во всех объектах находятся в наземных этажах.

Корректировка на размеры объекта учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Согласно информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, рис.60, стр. 185, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта:

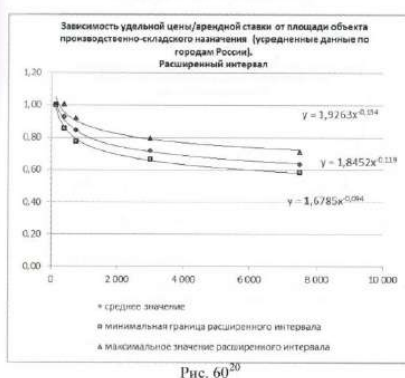


Рис. 60²⁰

²⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

185

Корректировки на размеры для объектов – аналогов рассчитаны по формуле:

$$П_{зм} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где:

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения принят на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости» Лейфер Л. А., Нижний Новгород, 2018, стр.185

n = -0,119 для объектов производственно-складского назначения.

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта оценки, кв.м.	1912,70	1912,70	1912,70	1912,70
Площадь объекта аналога, кв.м.	450,0	400,0	2000,0	850,0
S об.оц /S об.ан.	4,25044	4,78175	0,95635	2,25024
коэффициент торможения	-0,11900	-0,11900	-0,11900	-0,11900
	0,84181	0,83010	1,00533	0,90800
корректировка на площадь, %	-15,82%	-16,99%	0,53%	-9,20%

Корректировка на техническое состояние здания: корректировки на техническое состояние здания приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г. (табл. 125).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

228

Корректировка на состояние отделки. Корректировки на состояние отделки для объектов – аналогов приняты равными 0 (нулю), так как объект оценки и объекты - аналоги имеют сопоставимую отделку.

Корректировка на материал стен объекта. Корректировки на материал стен для объектов – аналогов приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, табл.152.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

Корректировка на назначение частей объекта. Корректировки на функциональное назначение для объектов – аналогов приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, табл.152.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

259

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Как правило, наличие железнодорожной ветки является фактором, повышающим стоимость недвижимости. Корректировка на наличие подъездных ж/д путей приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г. (табл. 63).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

160

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов в здании.

Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов в здании:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,83	0,94

215

Корректировка на тип объекта. Корректировка на тип объекта приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г. (табл. 83).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена Отношение удельной цены арендного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки арендного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена Отношение удельной цены арендного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки арендного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96

Весовые коэффициенты.

При расчете арендной ставки объекта оценки сравнительным подходом для различных объектов-аналогов вносятся различное количество корректировок. Как правило, чем меньше вносится корректировок, тем более достоверным является результат и «весомости» таких аналогов надо отдавать предпочтение. И наоборот, чем больше вносится корректировок, тем больше вероятность возникновения погрешности и «весомость» таких аналогов должна быть меньше. Однако, необходимо учитывать и значимость этих корректировок. В итоге, весовой коэффициент аналога зависит от количества и значимости корректировок, примененных к аналогу.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$A_i = \frac{\frac{1}{K_i}}{\frac{1}{K_1} + \frac{1}{K_2} + \dots + \frac{1}{K_n}}$$

Расчет арендной ставки для оцениваемых объектов приведен в таблицах ниже.

Вязально-швейный цех

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип здания	производственн ое	производство - склад	производственн ое	производство - склад	производство - склад
Назначение помещений	вязально- швейный цех	производство - склад	производственн ое	производство - склад	производство - склад
Сдаваемая площадь, кв.м.	1912,70	450	400	2000	850,00
Тип предложения		предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		https://www.avito.ru/klinty/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svoobodnogo_naznacheniya_50_mdo_500_m2_1345398679	https://www.avito.ru/klinty/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_400_m2_096775472	https://www.avito.ru/bryansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyie_i_skladskie_pomescheniya_baza_111_1788342141	https://www.avito.ru/bryansk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_850_m2_075295721
Ежемесячная арендная ставка за объект, руб. с НДС		45000	40000	200000	102000
Арендная ставка за 1 кв. м в месяц, руб. с НДС.		100,00	100,00	100,00	120,00
Скидка на "уторговывание", %		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная арендная ставка, руб с		90,70	90,70	90,70	108,84

НДС за 1 кв.м. в месяц					
	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей
Корректировка на коммунальные платежи, %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	90,70	108,84
Местонахождение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, г.Клинцы, ул. Литвинова, 47	Брянская область, г.Клинцы, ул. Карла Маркса, 38	Брянская область, г. Брянск, Володарский район	Брянская область, г.Брянск, Московский пр-т, 103
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	крупный райцентр с развитой промышленностью	крупный райцентр с развитой промышленностью	областной центр	областной центр
Балл	0,74	0,74	0,74	1	1
Корректировка на местонахождение, %	0%	0%	0%	-26,00%	-26%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	67,12	80,54
Время сдачи в аренду	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.	июнь 2021 г.
Корректировка на время сдачи в аренду, %				0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	67,12	80,54
Наличие коммуникаций	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	67,12	80,54
Техническое состояние	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.	удовлетворит.
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	67,12	80,54
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	кран-балки, мостовые краны, краны штабелеры - оплата дополнительно	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	67,12	80,54
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж местонахождения	0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		90,70	90,70	67,12	80,54
Сдаваемая площадь, кв.м.	1912,70	450	400	2000	850
Корректировка на площадь объекта, %	0%	-15,82%	-16,99%	0,53%	-9,20%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		76,35	75,29	67,48	73,13

Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб с НДС за 1 кв.м. в месяц		76,35	75,29	67,48	73,13
Сумма корректировок по модулю		15,82%	16,99%	26,53%	35,20%
Удельный вес, %		48,40%	48,40%	1,82%	1,38%
Вклад результата оценки в итоговую стоимость, руб. с НДС		36,95	36,44	1,23	1,01
Средневзвешенная арендная ставка, руб. с НДС за 1 кв.м.	75,63				

Зная арендную ставку для вязально-швейного цеха, определим арендную ставку для остальных оцениваемых объектов.

Наименование	Общая площадь объекта, кв.м.	Арендо-непригодные площади (коридор, тамбур, туалет, душевые и т.д.), кв.м	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м, руб. В месяц	Наличие коммуникаций
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	219,90		219,9	75,63	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	338,3		338,3	75,63	электричество, отопление
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	2060,9	148,2	1912,7	75,63	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	378,2	136,2	242,00	75,63	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	506,7	155,8	350,9	75,63	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	107,8	14,5	93,3	75,63	электричество, центральное отопление, водопровод, канализация

Наименование	Корректировка на коммуникации, %	Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м, руб. в месяц	Корректировка на площадь, %	Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м, руб. в месяц	Материал стен
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	0%	75,63	29,36%	97,84	кирпич
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1,	-7,54%	69,93	22,89%	85,93	кирпич

кадастровый номер 32:30:0020902:431					
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	0%	75,63	0,00%	75,63	кирпич
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	0%	75,63	27,89%	96,73	кирпич
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	0%	75,63	22,36%	92,54	бревно
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	0%	75,63	43,25%	108,34	бревно

Наименование	Корректировка на материал стен, %	Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м, руб. в месяц	Функциональное назначение	Корректировка на функциональное назначение, %	Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м, руб. в месяц
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	0%	97,84	производственное	0%	97,84
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	0%	85,93	производственное	0%	85,93
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	0%	75,63	производственное	0%	75,63
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	0%	96,73	бытовые помещения	51%	146,06
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	-22%	72,18	производственное	0%	72,18
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	-22%	84,51	административное	51%	127,61

Рассчитанные арендные ставки соответствуют рыночным ставкам, указанным в анализе рынка.

Потенциальный валовой доход (ПВД). ПВД, получаемый от эксплуатации объекта рассчитан как сумма доходов за каждый год, получаемых от сдачи объекта в аренду.

Свободные помещения и недополученные платежи. Потенциальный валовой доход – суммарная сумма, которая была бы получена, если бы объект недвижимости был полностью занят все время. Из данной суммы должны быть вычтены потери, связанные с ожидаемой недогрузкой площадей – если такая ситуация прогнозируется.

Коэффициент недоиспользования площадей отражает количество площадей, которые временно не заняты арендаторами и не приносят доход. Он рассчитывается либо по рыночным данным, либо исходя из ретроспективной и текущей ситуации в отношении оцениваемого объекта. При этом важное значение имеет количество имеющихся договоров аренды, их сроки, частота перезаключения договоров, а также величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего. Коэффициент недозагрузки рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{Дн * Тс}{Na}$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

Дн– доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

Тс– средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na – число арендных периодов в году.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей объекта недвижимости. Часть площадей иногда будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- периодически происходит смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, действительный годовой доход от использования площадей будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки (Кп.н.), который может определяться, например, на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида помещений в регионе, который выражается в % от потенциального валового дохода. Для объекта оценки, коэффициент недозагрузки принимаем на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., табл.10.



Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Унифицированные производственно-складские объекты	14,2%	7,2% - 21,2%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	12,3%	6,4% - 18,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,5%	7,3% - 19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,5%	11,0% - 24,0%
5. Объекты производственного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,7%	7,0% - 20,3%

Учитывая экономическую ситуацию в России, и, в частности, в районных центрах Брянской области, принимаем недозагрузку в размере среднего значения, т.е. 14,2%.

Действительный валовой доход. Действительный валовой доход – сумма, остающаяся после того, как из потенциального валового дохода вычтены недополученные платежи.

Расход на содержание.

Расходы на содержание - это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Это величина, показывающая, сколько процентов от ПВД составляют расходы на содержание арендодателя связанные со сдачей объекта в аренду: арендная плата за землю, налог на имущество, страхование, управление, резерв на восстановление и т. д. Предполагается, что коммунальные услуги являются расходами арендатора.

При расчете расходов на содержание используем данные «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л. А., табл.31.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 3.1

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,6%
2. Специализированные высокоскладские складские объекты	15,8%	9,9%	21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,9%	10,8%	22,9%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	15,1%	9,5%	20,7%
5. Объекты складского назначения, обслуживающие транспортные средства	15,5%	10,0%	21,0%

74

Расходы на содержание принимаем в размере среднего значения 15,3% от ПВД.

Чистый операционный доход

ЧОД – сумма, остающаяся после вычитания расходов на содержание из величины эффективного валового дохода.

Расчет стоимости реверсии. Реверсия – это остаточная стоимость объекта при прекращении поступлений потока доходов. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- 1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- 2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- 3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

В данном отчете стоимость реверсии рассчитываем капитализацией дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

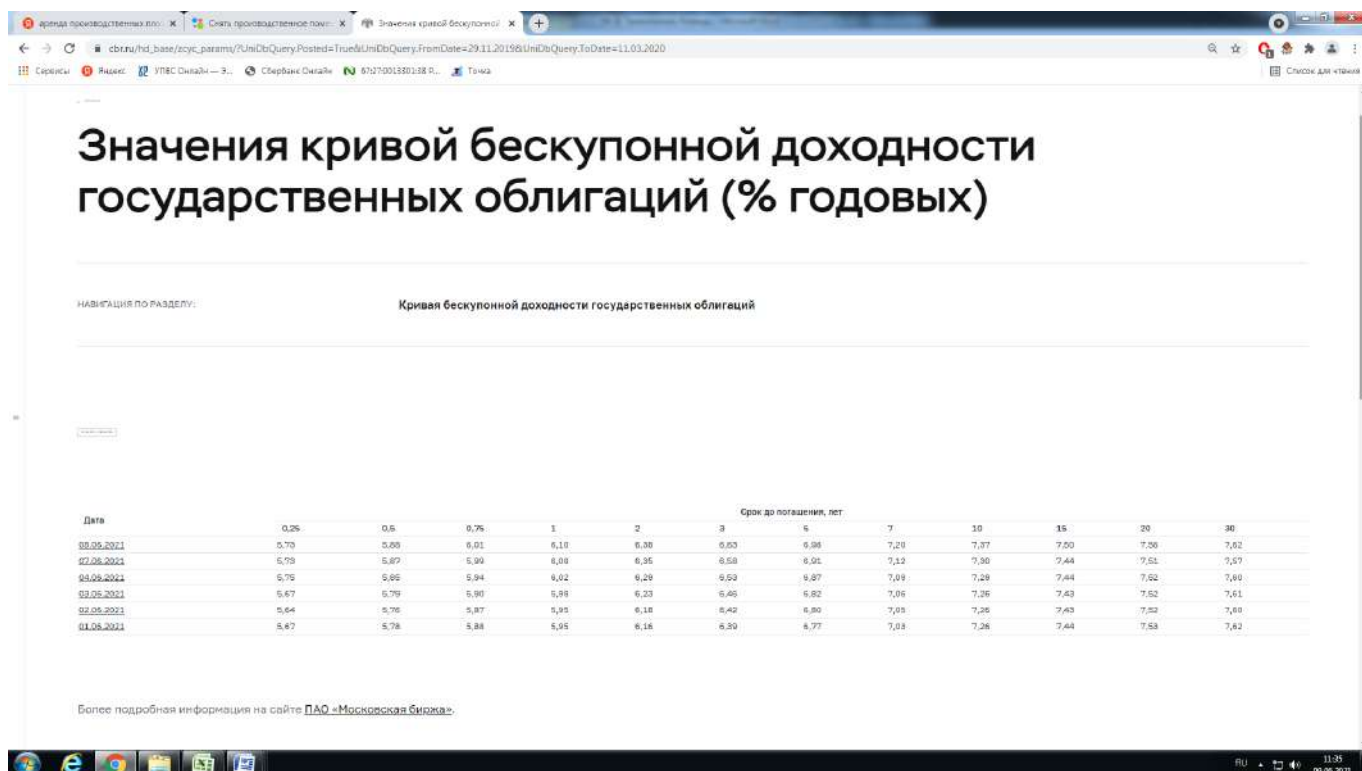
Расчет ставки капитализации.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации исследуемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения.

№ п/п	Наименование	Величина	Обоснование	Комментарий
1	Безрисковая ставка (дата оценки 03.06.2021)	7,61%	https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.FromDate=29.11.2019&UniDbQuery.ToDate=11.03.2020	Учитывает безрисковую ставку и страновой риск
2	Риск низкой ликвидности	4,11%	Анализ практики оценки недвижимости. Под редакцией Каминского А.В., Страхова Ю.М., Трейгера Е.М. –М.: 2005	Учитывает срок возможной реализации по окончании прогнозного периода
3	Риск инвестирования в недвижимость	1,50%	В расчет включены риски, приводимые в различной оценочной литературе. Расчет представлен ниже.	Учитывает риски, обусловленные местоположением объекта оценки, а также риски связанные непосредственно с объектом
4	Премия за инвестиционный менеджмент	1,20%	Расчет представлен ниже.	
	Ставка дисконтирования	14,42%		

В качестве безрисковой ставки принята бескупонная доходность государственных облигаций со сроком погашения 30 лет.



Поправка на низкую ликвидность.

Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость. Расчет поправки на низкую ликвидность приведен ниже:

Удеп	7,61%	
N	5	год
m	10	мес
m	0,833	лет
Надбавка за риск ликвидности		4,11%

$$\text{Надбавка за риск ликвидности} = \frac{(1+Y_{\text{деп}})^m - 1}{(1+Y_{\text{деп}})^{(N+m)}}$$

Где Удеп – ставка безрисковая

N - прогнозный период (принимается равным 5 годам);

m - срок экспозиции, лет

Поправка на риск инвестиционного менеджмента

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента для оцениваемого объекта рассчитан в таблице ниже.

Факторы риска инвестиционного менеджмента.	Уровень фактора риска				
	0	1,2	2,4	3,75	5
Риск недозагрузки объекта			1		
Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом		1			
Риск потери объектом потребительских свойств		1			
Риск, связанный с отсутствием		1			

управленческого учета					
Риск, связанный с отсутствием эффективного финансового планирования	1				
Количество наблюдений	1	3	1	0	0
Взвешенный итог	0	3,6	2,4	0	0
Сумма	6,0				
Количество факторов	5				
Размер премии (риска), %:	1,20				

Поправка на риск инвестирования в недвижимость

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Риск инвестиционного менеджмента для оцениваемого объекта, являющегося объектом административно-торгового назначения, рассчитан в таблице ниже.

Расчет поправки на риск инвестирования в недвижимость представлен в таблице ниже

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)		1								
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)	1									
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения	1									
4	Криминогенные риски	1									
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированной реконструкции и т.п.)		1								
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)		1								
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение	1									

	площадей, адресов и т.п.)										
8	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)	1									
9	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)	1									
10	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию здания ввиду несоответствия здания современным требованиям по энергоэффективности)	1									
	Количество наблюдений	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог (количество баллов х количество наблюдений)	5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	15									
	Средневзвешенное значение риска, %	1,50%									

Расчет ставки капитализации.

Износ присутствует. Существенная или полная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I . Рост цен на рынке недвижимости отсутствует. Доходы постоянные.	$Ro = r + I * CFF$	15,92%
---	--------------------	---------------

Стоимость объекта.

Для определения стоимости объекта полученная величина ЧОД делится на ставку капитализации.

Расчет стоимости оцениваемых объектов по доходному подходу приведен в таблицах ниже.

Sample

Объект оценки	Общая площадь объекта, кв.м.	Арендо-непригодные площади (коридор, тамбур, туалет, душевые и т.д.), кв.м	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	арендная ставка за 1 кв.м., руб. с НДС/месяц	арендная ставка за объект., руб. с НДС/месяц	ПВД, руб. с НДС	Недополученные платежи, %	ЭВД, руб. с НДС	Операционные расходы, %
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	219,90		219,9	97,84	21514	258168	14,20%	221509	15,3%
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	338,3		338,3	85,93	29072	348860	14,20%	299322	15,3%
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	2060,9	148,2	1912,7	75,63	144661	1735935	14,20%	1489433	15,3%
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	378,2	136,2	242,00	146,06	35346	424151	14,20%	363922	15,3%
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	506,7	155,8	350,90	72,18	25329	303951	14,20%	260790	15,3%
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	107,8	14,5	93,30	127,61	11906	142870	14,20%	122582	15,3%

Объект оценки	Операционные расходы, руб. с НДС	ЧОД, руб. с НДС	Ставка капитализации	Стоимость объекта по доходному подходу с учетом стоимости земельного участка, руб. с НДС.	Площадь застройки, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м. Земельного участка, руб.	Рыночная стоимость 1 пятна застройки, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	39500	182009	15,92%	1143335	256	571,47	146296	997 040 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	53376	245946	15,92%	1544975	372	571,47	212660	1 332 315 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	265598	1223835	15,92%	7687835	2164	571,47	1236624	6 451 211 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	64895	299027	15,92%	1878415	397	571,47	226936	1 651 479 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	46505	214286	15,92%	1346015	502	571,47	286934	1 059 081 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	21859	100723	15,92%	632683	125	571,47	71605	561 078 Р

В результате расчета получили:

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная по доходному подходу, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	997 040 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер	1 332 315 Р

32:30:0020902:431	
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	6 451 211 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	1 651 479 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	1 059 081 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	561 078 Р

Оцениваемый объект: Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/, относится к объектам специального назначения, рынок аренды которых отсутствует. Поэтому оценщик не использовал доходный подход при расчете рыночной стоимости трансформаторной подстанции.

20.Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

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

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

Для применения данного подхода к оценке выполняются следующие шаги:

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

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

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

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 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.

В данном отчете расчет произведен методом корректировок (метод количественных корректировок). В качестве единицы сравнения выбран 1 м², так как исходя из анализа рынка недвижимости торгового назначения, стоимость предложений по продаже и аренде на рынке недвижимости складывается исходя из общей площади объектов, которая исчисляется в квадратных метрах.

Сначала проводится анализ рынка и отбираются объекты, по своим ключевым характеристикам аналогичные оцениваемому объекту, по которым имеется фактическая стоимостная (ценовая) информация. Этот процесс может быть относительно простым и однозначным, например, при оценке жилой недвижимости (типовые квартиры или коттеджи), а может быть очень сложным и комплексным: когда требуется подобрать аналоги целого действующего предприятия и необходимо подробно анализировать все аспекты деятельности потенциальных аналогов, чтобы ответить на вопрос, насколько корректным и адекватным будет такое сравнение. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между объектом оценки и его аналогами.

При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы максимально приблизить к параметрам. В результате стоимость выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

Сравнительный подход в оценке принято считать наиболее прямым, в наименьшей степени допускающим субъективизм самого оценщика.

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

подробное исследование рынка продаж и предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

сбор и проверка информации о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых иных условиях сделки по каждому отобранному объекту;

сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных или запрашиваемых цен в соответствии с имеющимися различиями;

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Объекты оценки :

- Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.
- Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410
- Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410
- Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426
- Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434
- Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410

На этапе сбора исходной информации оценщиком была проанализирована информация по продаже объектов производственно-складского назначения, полученных с использованием следующих источников информации:

<https://tver.cian.ru/sale/commercial>

https://www.avito.ru/kommercheskaya_nedvizhimost

Выбирались аналоги, по мнению оценщика, наиболее подходящие оцениваемому объекту.

Для расчета объекта оценки сравнительным подходом были выбраны следующие объекты – аналоги:

https://www.avito.ru/torzhek/kommercheskaya_nedvizhimost

https://www.avito.ru/tver/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_900_m_1685697304

https://www.avito.ru/rzhev/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_788_m_1851996030

Выбор удельных показателей стоимости (единиц сравнения)

Анализ имеющейся у Оценщика информации позволил сделать вывод о том, что информация об объектах-аналогах является достоверной и полной.

Все расчеты проводились на 1 кв. м. с последующим перемножением на площадь оцениваемого объекта.

Обоснование применения корректировок. При расчете в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объектов-аналогов к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектами-аналогами корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Скидка на торг. При сравнительном анализе стоимости с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно

объектов сравнения. Также Оценщиком делалось предположение о том, что данные предложения наиболее близки к реальным сделкам купли-продажи.

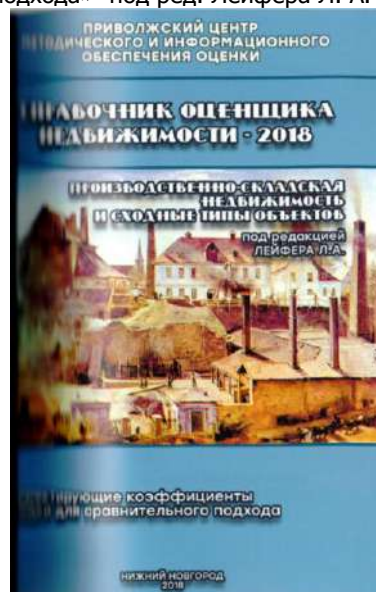
Далее необходимо учесть **скидку на торг, которая отражает в общем случае, отличие цен сделок от цен предложения**, указанных в предложениях.

При корректировке цен предложений объектов сравнения *все поправки делаются от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки.*

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на «торг». При использовании цен предложений всегда необходимо учитывать тот факт, что при совершении сделки практически всегда возможен торг. При анализе рынка производственно-складской недвижимости на территории Смоленской области оценщик выявил малое количество предложений о продаже, что свидетельствует о неактивности рынка.

Для определения корректировки использован «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, табл. 200.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	10,0% - 22,3%
2. Специализированные высокотехнологические складские объекты	19,3%	8,4% - 22,2%
3. Объекты, предназначенные для пивоваренного производства	16,3%	10,1% - 22,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	12,5% - 25,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	9,6% - 21,1%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,7% - 17,1%
2. Специализированные высокотехнологические складские объекты	11,7%	7,2% - 16,1%
3. Объекты, предназначенные для пивоваренного производства	12,9%	7,9% - 17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,7% - 20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	7,0% - 17,6%

скидки на торг приняты в размере 16,1%,

Корректировка на время выставления объекта на продажу. Корректировки на время выставления оцениваемого объекта и аналогов на продажу приняты равными 0 (нулю), так как все объекты – аналоги предлагались на продажу на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение оцениваемого объекта и аналогов проводилась с учетом уровня экономического развития районов, деловой активности, статуса районных центров Тверской области. Корректировки на местоположение для всех объектов приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, табл. 9.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее значение	Таблица Доверительный интеграл	
Удельная цена				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты		0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка				
Областной центр		1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты		0,49	0,46	0,53

82

Корректировка на наличие коммуникаций: Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость объекта. Объекты, имеющие коммуникации, ценятся значительно дороже, чем объекты без коммуникаций. Все объекты аналоги, как и объект оценки, имеют полный набор коммуникаций, необходимый для использования помещений. Поэтому корректировки по данному фактору приняты равными 0 (нулю).

Корректировка на физическое состояние объекта недвижимости учитывает техническое состояние здания: год постройки, условия эксплуатации. Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости- 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, табл.125, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от физического состояния объектов:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента		Таблица 125	
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

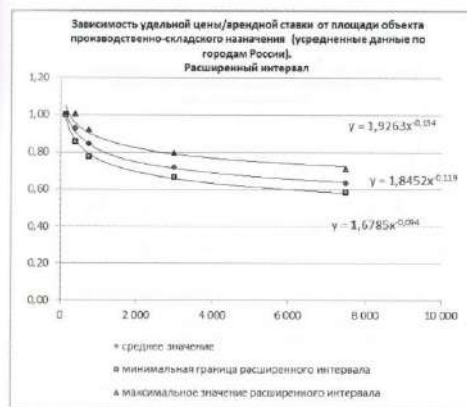
228

Корректировка на состояние внутренней отделки. Учет состояния внутренней отделки определен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А.

Нижний Новгород, табл.136. Корректировки по данному фактору приняты на основании вышеуказанной таблицы.

Корректировка на этажность (этаж местонахождения) объекта. Как правило, производственная база состоит из нескольких зданий разной этажности. При оценке производственных баз корректировка на этажность объекта не является фактором, влияющим на арендную ставку объекта.

Корректировка на размеры объекта учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Согласно информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, рис.60, стр. 185, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от площади объекта:

Рис. 60²⁰

²⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

185

Корректировки на размеры для объектов – аналогов рассчитаны по формуле:

$$P_{\text{зм}} = \left[\left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

где:

$S_{\text{об}}$, $S_{\text{ан}}$ - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения принят на основании данных «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, стр.185.

$n = -0,119$ для производственно-складской недвижимости.

Корректировка на материал стен. Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, определены следующие корректирующие коэффициенты в зависимости от **материала стен** объектов недвижимости:

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичнобетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлосеточными стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичнобетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичнобетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлосеточными стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичнобетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Как правило, наличие железнодорожной ветки является фактором, повышающим стоимость недвижимости. Корректировка на наличие подъездных ж/д путей приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г. (табл. 63).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 63.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

160

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов. Как правило, наличие грузоподъемных механизмов является фактором, повышающим стоимость недвижимости. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г. (табл. 113).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал			
Таблица 113			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГТМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГТМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,88	0,90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 114			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГТМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГТМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГТМ	0,89	0,83	0,94

Корректировка на назначение частей производственной базы. На любой производственной базе имеются административные помещения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и у аналогов отличаются. Корректировки на назначение частей производственной базы приняты на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г. (табл. 152).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал			
Таблица 152			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке бытовых помещений производственно-складского комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Плотность застройки. Данный показатель служит инструментом сглаживания параметрических различий между оцениваемым объектом и сопоставимыми с ним объектами-аналогами. Плотность застройки - это отношение площади улучшений застройки земельного участка к площади данного земельного участка.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различную плотность застройки, поэтому необходимо учесть данный фактор.

Определение стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) с учетом влияния плотности застройки определен согласно алгоритму, представленному в журнале «Оценочная деятельность №2 июль 2011 г., стр. 70-75 (http://smao.ru/files/File/2015/2_2011.pdf).

Расчет объектов оценки по сравнительному подходу представлен в таблицах ниже.

Нежилое помещение (гаражи).

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип здания	производственная база	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Функциональное назначение	Нежилое помещение (гаражи), кадастровый номер 32:30:0020902:352	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Цена предложения, руб. с НДС	?	27000000	9600000	15370000	11000000
Общая площадь, кв. м	219,90	3900	870,0	2347,4	1100
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_polino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_prodamdam_v_arendu_2007819450	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/258332584/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224663339/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/249670510/
Площадь земельного участка, прилегающего к объекту, кв.м.	1386,00	10500	3000	7737	2100
вид права на земельный участок, прилегающего к объекту		собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6923,08	11034,48	6547,67	10000,00
Скидка на «уторговывание», %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид реализуемых прав	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Время продажи	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.
Корректировка на время продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).	Брянская область, Клинцы, Скачковская ул., 2	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	крупный райцентр с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	0,74	1
Корректировка на	0%	-7,50%	-26,00%	0,00%	-26,00%

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

местоположение, %					
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Наличие коммуникаций,	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Требуется ремонт	удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0,00%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	5646,20
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж местонахождения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	5646,20
Общая площадь, кв. м	219,9	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
Корректировка на размеры, %	0%	40,80%	17,78%	32,55%	21,12%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6879,82	7338,14	7284,15	6838,44
Наличие объектов различного назначения	нет	нет	нет	нет	335,0 кв.м.- административно-бытовые
Корректировка на наличие объектов различного назначения, %	0%	0,00%	0,00%	0,00%	7,06%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6879,82	7338,14	7284,15	7321,00
материал стен	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6879,82	7338,14	7284,15	7321,00
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	мостовой кран	нет	нет	железнодорожная ветка
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, %		-11%	0%	0%	-13,04%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6123,04	7338,14	7284,15	6366,34
Коэффициент обеспеченности земельным участком	6,30286	2,69231	3,44828	3,29599	1,90909
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб. с НДС		2063,32	2308,51	2431,66	3553,25
Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		33,70%	31,46%	33,38%	55,81%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		8186,36	9646,65	9715,82	9919,58
Сумма корректировок по модулю		93,00%	75,24%	75,93%	123,03%
		1,08	1,33	1,32	0,81
Удельный вес		23,71%	29,31%	29,05%	17,93%
		1941,38	2827,66	2822,03	1778,29

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС	9369,36				
Стоимость объекта по сравнительному подходу с учетом стоимости земельного участка, руб. с НДС	2060323				
рыночная стоимость земельного участка, руб.	792054				
Стоимость объекта по сравнительному подходу без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	1 268 269 Р				

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местонахождение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).	Брянск, р-н Володарский, Фосфоритная ул., 1	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	областной центр	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	1	1
Корректировка на статус населенного пункта, %	0%	-7,50%	-26,00%	-26,00%	-26,00%

Площадь объекта оценки, кв.м.	219,90	219,90	219,90	219,90
Площадь объекта аналога, кв.м.	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
S об.оц /S об.ан.	0,05638	0,25276	0,09368	0,19991
коэффициент торможения	-0,11900	-0,11900	-0,11900	-0,11900
	1,40803	1,17782	1,32549	1,21116
корректировка на площадь, %	40,80%	17,78%	32,55%	21,12%

Нежилое помещение (сырьевой склад)

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Тип здания	производственная база	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Функциональное назначение	Нежилое помещение (сырьевой склад), кадастровый номер 32:30:0020902:431	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Цена предложения, руб. с НДС	?	27000000	9600000	15370000	11000000
Общая площадь, кв. м	338,30	3900	870,0	2347,4	1100
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_polpino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_prodamdam_v_arendu_2007819450	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/258332584/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224663339/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/249670510/
Площадь земельного участка, прилегающего к объекту, кв.м.	1953,00	10500	3000	7737	2100

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

вид права на земельный участок, прилегающего к объекту		собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6923,08	11034,48	6547,67	10000,00
Скидка на «уторговывание», %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид реализуемых прав	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Время продажи	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.
Корректировка на время продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).	Брянская область, Клинцы, Скачковская ул., 2	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	крупный райцентр с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	0,74	1
Корректировка на местоположение, %	0%	-7,50%	-26,00%	0,00%	-26,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Наличие коммуникаций,	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0,00%	210000,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	11862666,20
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Требуется ремонт	удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0,00%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	11862666,20
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж местонахождения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	11862666,20
Общая площадь, кв. м	338,3	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
Корректировка на размеры, %	0%	33,77%	11,90%	25,93%	15,06%
Скорректированная		6536,05	6971,47	6920,17	13649637,00

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.					
Наличие объектов различного назначения	нет	нет	нет	нет	335,0 кв.м.- административно-бытовые
Корректировка на наличие объектов различного назначения, %	0%	0,00%	0,00%	0,00%	-13,04%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6536,05	6971,47	6920,17	11869724,34
материал стен	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6536,05	6971,47	6920,17	11869724,34
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	мостовой кран	нет	нет	железнодорожная ветка
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, %		-11%	0%	0%	-13,04%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5817,08	6971,47	6920,17	10321912,28
Коэффициент обеспеченности земельным участком	5,77298	2,69231	3,44828	3,29599	1,90909
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб. с НДС		1760,51	1879,99	2003,15	3124,73
Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		30,26%	26,97%	28,95%	0,03%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		7577,59	8851,46	8923,32	10325037,01
Сумма корректировок по модулю		82,53%	64,86%	64,87%	210067,17%
		1,21	1,54	1,54	0,00
Удельный вес		28,21%	35,89%	35,89%	0,01%
		2137,53	3177,01	3202,38	1144,29
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС	9661,21				
Стоимость объекта по сравнительному подходу с учетом стоимости земельного участка, руб. с НДС	3268389				
рыночная стоимость земельного участка, руб.	1116076				
Стоимость объекта по сравнительному подходу без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	2 152 312 Р				

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местонахождение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).	Брянск, р-н Володарский, Фосфоритная ул., 1	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой	ближний пригород	областной центр	областной центр	областной центр

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

	промышленность				
Балл	0,74	0,8	1	1	1
Корректировка на статус населенного пункта, %	0%	-7,50%	-26,00%	-26,00%	-26,00%

Площадь объекта оценки, кв.м.	338,30	338,30	338,30	338,30
Площадь объекта аналога, кв.м.	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
S об.оц /S об.ан.	0,08674	0,38885	0,14412	0,30755
коэффициент торможения	-0,11900	-0,11900	-0,11900	-0,11900
	1,33767	1,11896	1,25925	1,15064
корректировка на площадь, %	33,77%	11,90%	25,93%	15,06%

Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская)

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип здания	производственная база	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Функциональное назначение	Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), кадастровый номер 32:30:0020902:429	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Цена предложения, руб. с НДС	?	27000000	9600000	15370000	11000000
Общая площадь, кв. м	506,70	3900	870,0	2347,4	1100
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_pol_pino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_prodamdam_v_arendu_2007819450	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/258332584/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224663339/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/249670510/
Площадь земельного участка, прилегающего к объекту, кв.м.	1072,00	10500	3000	7737	2100
вид права на земельный участок, прилегающего к объекту		собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6923,08	11034,48	6547,67	10000,00
Скидка на «уторговывание», %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид реализуемых прав	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Время продажи	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.
Корректировка на время продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шосейная (р-н п. Отрадное).	Брянская область, Клинцы, Скачковская ул., 2	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	крупный райцентр с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	0,74	1
Корректировка на местоположение, %	0%	-7,50%	-26,00%	0,00%	-26,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Наличие коммуникаций,	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Требуется ремонт	удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0,00%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	5646,20
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж местонахождения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	5646,20
Общая площадь, кв. м	506,7	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
Корректировка на размеры, %	0%	27,49%	6,64%	20,01%	9,66%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6229,26	6644,25	6595,36	6191,80
Наличие объектов различного назначения	нет	нет	нет	нет	335,0 кв.м.- административно-бытовые
Корректировка на наличие объектов различного назначения, %	0%	0,00%	0,00%	9,54%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6229,26	6644,25	7224,56	6191,80
материал стен	бревно	кирпич, ж/б панели	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	-22%	-22%	-22%	-22%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4858,83	5182,51	5635,15	4829,60
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	мостовой кран	нет	нет	железнодорожная ветка
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, %		-11%	0%	0%	-13,04%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4324,36	5182,51	5635,15	4199,82
Коэффициент обеспеченности земельным участком	2,11565	2,69231	3,44828	3,29599	1,90909
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб. с НДС		-329,54	-1077,69	-954,54	167,04
Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		-7,62%	-20,79%	-16,94%	3,98%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		3994,81	4104,82	4680,62	4366,87
Сумма корректировок по		75,61%	75,44%	78,49%	74,68%

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

модулю		1,32	1,33	1,27	1,34
Удельный вес		25,14%	25,20%	24,21%	25,45%
		1004,24	1034,22	1133,40	1111,42
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС	4283,29				
Стоимость объекта по сравнительному подходу с учетом стоимости земельного участка, руб. с НДС	2170342				
		1,3	1,3	1,3	1,3
рыночная стоимость земельного участка, руб.	612613	5193,26	5336,26	6084,80	5676,93
Стоимость объекта по сравнительному подходу без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	1 557 728 Р				

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местонахождение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).	Брянск, р-н Володарский, Фосфоритная ул., 1	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	областной центр	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	1	1
Корректировка на статус населенного пункта, %	0%	-7,50%	-26,00%	-26,00%	-26,00%

Площадь объекта оценки, кв.м.	506,70	506,70	506,70	506,70
Площадь объекта аналога, кв.м.	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
S об.оц /S об.ан.	0,12992	0,58241	0,21586	0,46064
коэффициент торможения	-0,11900	-0,11900	-0,11900	-0,11900
	1,27489	1,06644	1,20015	1,09663
корректировка на площадь, %	27,49%	6,64%	20,01%	9,66%

Нежилое помещение (вязально-швейный цех), Нежилое помещение (бытовые помещения), Нежилое административное помещение (административное помещение).

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип здания	производственная база	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Функциональное назначение	производственная база	производственная база	производственная база	производственный комплекс	производственный комплекс
Цена предложения, руб. с НДС	?	27000000	9600000	15370000	11000000
Общая площадь, кв. м	2546,90	3900	870,0	2347,4	1100
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_polpino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_prodamdam_v_arendu_2007819450	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/258332584/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224663339/	https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/249670510/
Площадь земельного участка, прилегающего к объекту, кв.м.	7904,00	10500	3000	7737	2100

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

вид права на земельный участок, прилегающего к объекту		собственность	собственность	собственность	собственность
Стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		6923,08	11034,48	6547,67	10000,00
Скидка на «уторговывание», %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на финансовые условия, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Реализуемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид реализуемых прав	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Время продажи	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.	июнь 2021г.
Корректировка на время продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5282,31	8419,31	4995,87	7630,00
Местоположение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шосейная (р-н п. Отрадное).	Брянская область, Клинцы, Скачковская ул., 2	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный район с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	крупный район с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	0,74	1
Корректировка на местоположение, %	0%	-7,50%	-26,00%	0,00%	-26,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Наличие коммуникаций,	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	электричество, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0%	0%	0%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	4995,87	5646,20
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	Требуется ремонт	удовлетворительное
Корректировка на техническое состояние, %	0%	0,00%	0%	10%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	5646,20
Этаж местонахождения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж местонахождения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4886,13	6230,29	5495,46	5646,20
Общая площадь, кв. м	2546,9	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
Корректировка на размеры, %	0%	5,20%	-12,00%	-0,97%	-9,51%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5140,28	5482,71	5442,37	5109,36
Наличие объектов различного назначения	486,0 кв.м.- административно-бытовые	нет	нет	нет	335,0 кв.м.- административно-бытовые
Корректировка на наличие объектов различного назначения, %	0%	9,54%	9,54%	9,54%	-4,93%

Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5630,71	6005,82	5961,58	4857,22
материал стен	кирпич, бревно	кирпич, ж/б панели	кирпич	кирпич, ж/б панели	кирпич
Корректировка на материал стен, %	0%	-0,89%	-0,89%	-0,89%	-0,89%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5580,60	5952,37	5908,52	4813,99
Наличие грузоподъемных механизмов/ж/д ветки	нет	мостовой кран	нет	нет	железнодорожная ветка
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, %		-11%	0%	0%	-13,04%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		4966,73	5952,37	5908,52	4186,25
Коэффициент обеспеченности земельным участком	3,10338	2,69231	3,44828	3,29599	1,90909
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб. с НДС		234,91	-278,92	-155,76	965,82
Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		4,73%	-4,69%	-2,64%	23,07%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС.		5201,65	5673,45	5752,76	5152,07
Сумма корректировок по модулю		38,86%	53,12%	24,03%	77,44%
		2,57	1,88	4,16	1,29
Удельный вес		25,97%	19,00%	42,00%	13,03%
		1350,89	1078,02	2415,95	671,43
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м., руб. с НДС	5516,28				
Стоимость объекта по сравнительному подходу с учетом стоимости земельного участка, руб. с НДС	14 049 418 Р				
рыночная стоимость земельного участка, руб.	4516880				
Стоимость объекта по сравнительному подходу без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	9 532 538 Р				

Источник: расчеты Оценщика

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местонахождение	Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9.	Брянская область, Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10	Брянская область, г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).	Брянская область, Клинцы, Скачковская ул., 2	Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99линБ
Статус населенного пункта	крупный райцентр с развитой промышленностью	ближний пригород	областной центр	крупный райцентр с развитой промышленностью	областной центр
Балл	0,74	0,8	1	0,74	1
Корректировка на статус населенного пункта, %	0%	-7,50%	-26,00%	0,00%	-26,00%

Площадь объекта оценки, кв.м.	2546,90	2546,90	2546,90	2546,90
Площадь объекта аналога, кв.м.	3900,0	870,0	2347,4	1100,0
S об.оц / S об.ан.	0,65305	2,92747	1,08499	2,31536
коэффициент торможения	-0,11900	-0,11900	-0,11900	-0,11900
	1,05201	0,88001	0,99034	0,90492
корректировка на площадь, %	5,20%	-12,00%	-0,97%	-9,51%

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Аналоги №№1-3

производственные помещения	2060,9	1	2060,9
административно-бытовые помещения	486	1,5	729
Итого	2546,9		2789,9
корректировка			9,54%

Аналог №4

производственные помещения	765	1	765
административно-бытовые помещения	335	1,5	502,5
Итого	1100		1267,5
			15,23%
корректировка			-4,93%

Аналоги №№1-4.

Стены из кирпича	2439,1	1	2439,1
Стены из металла	107,8	0,79	85,162
	2546,9		2524,262
корректировка на материал стен, %			-0,89%

Выделим стоимость каждого объекта..

Объект оценки	Общая площадь объекта, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, усл.ед.	Наличие коммуникаций	Корректировка на коммуникации, %	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	2060,9	5516,28	все коммуникации	0%	5516,28
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	378,2	5516,28	все коммуникации	0%	5516,28
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	107,8	5516,28	все коммуникации	0%	5516,28
ИТОГО:	2546,90				

Объект оценки	Корректировка на площадь, %	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, усл.ед.	Материал стен	Корректировка на материал, %
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9	2,55%	5657,04		кирпич	0%

кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426					
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	25,48%	6921,70		кирпич	0%
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	45,69%	8036,75		бревно	-21%

Объект оценки	Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, у.е...	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб..
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	5657,04	11658589	7 428 474 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	6921,70	2617788	1 667 970 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	6349,03	684425	436 094 Р
ИТОГО:		14960803	9 532 538 Р

В результате расчета получили:

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	1 268 269 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	2 152 312 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:429	1 557 728 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	7 428 474 Р

Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	1 667 970 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	436 094 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	4 516 880 Р

Оцениваемый объект: Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/, относится к объектам специального назначения, рынок которых отсутствует. Поэтому оценщик не использует сравнительный подход при расчете рыночной стоимости трансформаторной подстанции.

21. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких – либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных разными подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

- ✓ Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Затратами на строительство нового объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Как правило, затраты на строительство нового объекта недвижимости в условиях экономического кризиса превышают рыночную стоимость объекта, так как затраты на строительство растут, а доходы от нового строительства падают. Прибыль застройщика стремится к нулю в условиях кризиса, в результате чего многие начатые ранее объекты незавершенного строительства «консервируются». Поэтому использование затратного подхода при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости в условиях кризиса может привести к неадекватному результату, так как рассчитать внешнее устаревание в условиях экономического кризиса сложно. Поэтому Оценщик отказался от использования затратного подхода при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости, кроме трансформаторной подстанции.
- ✓ Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов и, таким образом, отражает сложившуюся рыночную ситуацию при имеющемся рынке продаж. Кризисные явления в экономике привели к снижению деловой активности на рынке, что в свою очередь привело к сокращению предложения: собственники объектов, не желающие реагировать на изменение конъюнктуры снижением стоимости своих объектов, сняли объекты с продажи, часть сделок – наоборот, совершается в условиях срочной продажи с большим дисконтом. В данном Отчете результат по сравнительному подходу основан на текущих ценах на объекты (сопоставимые по классу и характеристикам), скорректированных на возможный торг при совершении сделки.
- ✓ Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, которую готов платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Объект оценки относится к категории доходоприносящей недвижимости. Результат по данному подходу основан на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок.

При использовании сравнительного и доходного подхода результаты оценки различаются друг от друга не более 30% (при расчете рыночной стоимости ОКСов, кроме трансформаторной подстанции). Поэтому нет оснований придания большего или меньшего веса определенному подходу. Результат оценки вычисляется как среднее значение между сравнительным и доходным подходами.

При расчете рыночной стоимости трансформаторной подстанции использовался лишь один затратный подход, отказ от использования доходного и сравнительного подходов был аргументирован. Поэтому

результат оценки, полученный при расчете рыночной стоимости трансформаторной подстанции затратным подходом, и будет являться его рыночной стоимостью.

При расчете рыночной стоимости земельных участков использовался лишь один сравнительный подход, отказ от использования доходного и затратного подходов был аргументирован. Поэтому результат оценки, полученный при расчете рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом, и будет являться их рыночной стоимостью.

Согласование результатов расчетов тремя подходами:

Объект оценки	Стоимость, рассчитанная по затратному подходу, руб.	Стоимость, рассчитанная по доходному подходу, руб.	Стоимость, рассчитанная по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	не использ.	997 040 Р	1 268 269 Р	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	не использ.	не использ.	792 054 Р	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	не использ.	1 332 315 Р	2 152 312 Р	1 742 314 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	не использ.	не использ.	1 116 076 Р	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	не использ.	1 059 081 Р	1 557 728 Р	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	не использ.	не использ.	612 613 Р	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	не использ.	6 451 211 Р	7 428 474 Р	6 939 843 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	не использ.	1 651 479 Р	1 667 970 Р	1 659 724 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	не использ.	561 078 Р	436 094 Р	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	не использ.	не использ.	4 516 880 Р	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1,	305 000 Р	не использ.	не использ.	305 000 Р

кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	не использ.	не использ.	29 716 Р	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:				20 653 866 Р

*НДС не облагается

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, и расположенного по адресу: 243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, рассчитанная по состоянию на 03 июня 2021 года составляет 20 653 866 (Двадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят шесть) рублей, в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	1 742 314 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	6 939 843 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	1 659 724 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	305 000 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:	20 653 866 Р

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.**22. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики****22.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 4. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	- Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	- Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Визуальный осмотр	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор экономического положения	http://economy.gov.ru	
5	Обзор рынка автомобилей	https://autosila24.ru/analytics/71877-rynok-spetstehniki-v-rossii-v-ozhidanii-ekonomicheskikh-stimulov/ https://www.autostat.ru/press-releases/41292/ https://perevozka24.ru/pages/analiz-rossiyskogo-rynka-kommunalnoy-spectehniki	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
6	Информация о предложениях на продажу имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://auto.ru/cars/used/sale https://dmitrov.drom.ru https://www.avito.ru/smolsk	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
8	Источники обзорной аналитической и статистической информации	«Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019,	Проведение корректировок при расчетах

22.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

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

23. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Объект оценки:

№ п/п	Объект оценки	Марка (модель)	Страна (фирма) производитель	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Уникальность (стандартное, специализированное, уникальное)
1.	Кетельная машина	Текстима	Германия	8133	1993	800	0,00	стандарт.
2.	Кетельная машина	Текстима	Германия	8134	1993	800	0,00	стандарт.
3.	Кетельная машина	Текстима	Германия	8132	1993	800	0,00	стандарт.
4.	Кетельная машина	Текстима	Германия	8131	1993	800	0,00	стандарт.
5.	Распошивалка	Текстима	Германия	9807	1993	1000	0,00	стандарт.
6.	Распошивалка	Текстима	Германия	9793	1993	1000	0,00	стандарт.
7.	Распошивалка	Текстима	Германия	9898	1993	1000	0,00	стандарт.
8.	Распошивалка	Текстима	Германия	9799	1993	1000	0,00	стандарт.
9.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12383	1991	1500	0,00	стандарт.
10.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12621	1991	1500	0,00	стандарт.
11.	Швейная машина	Подольск	СССР	27397	1990	1000	0,00	стандарт.
12.	Швейная машина	Подольск	СССР	27394	1990	1000	0,00	стандарт.
13.	Швейная машина	Подольск	СССР	27396	1990	1000	0,00	стандарт.
14.	Швейная машина	Подольск	СССР	27399	1990	1000	0,00	стандарт.
15.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.
16.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.
17.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.
18.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.
19.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.
20.	Швейная машина	Подольск	СССР	191589	1990	1000	0,00	стандарт.
21.	Пуговичная машина		СССР	58304	1977	700	0,00	стандарт.
22.	Раскройная пила		СССР	992	1990	1100	0,00	стандарт.
23.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39519	1989	900	0,00	стандарт.
24.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39504	1989	900	0,00	стандарт.
25.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39313	1989	900	0,00	стандарт.
26.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39539	1989	900	0,00	стандарт.
27.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39500	1989	900	0,00	стандарт.
28.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39595	1989	900	0,00	стандарт.
29.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39687	1989	900	0,00	стандарт.
30.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39632	1989	900	0,00	стандарт.
31.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39554	1989	900	0,00	стандарт.
32.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39631	1989	900	0,00	стандарт.
33.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39447	1989	900	0,00	стандарт.
34.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39624	1989	900	0,00	стандарт.
35.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39470	1989	900	0,00	стандарт.
36.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39526	1989	900	0,00	стандарт.
37.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39550	1989	900	0,00	стандарт.
38.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39501	1989	900	0,00	стандарт.
39.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39518	1989	900	0,00	стандарт.
40.	Автомат для печатания ярлыка		СССР	82	1989	300	0,00	стандарт.
41.	Швейная машина	Подольск	СССР	84277	1988	600	0,00	стандарт.
42.	Швейная машина	Подольск	СССР	84296	1988	600	0,00	стандарт.
43.	Швейная машина	Подольск	СССР	83249	1988	600	0,00	стандарт.
44.	Кетельная машина	Текстима	Германия	6825	1988	400	0,00	стандарт.
45.	Кетельная машина	Текстима	Германия	6828	1988	400	0,00	стандарт.
46.	Кетельная машина	Текстима	Германия	6829	1988	400	0,00	стандарт.
47.	Полуавтомат для ярлыков		СССР	911	1988	200	0,00	стандарт.

48.	Распошивалка		СССР	3778	1988	700	0,00	стандарт.
49.	Распошивалка		СССР	3799	1988	700	0,00	стандарт.
50.	Распошивалка		СССР	1246	1987	400	0,00	стандарт.
51.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	45861	1981	1500	0,00	стандарт.
52.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	58304	1977	100	0,00	стандарт.
53.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	1585	1977	100	0,00	стандарт.
54.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	2803	1977	100	0,00	стандарт.
55.	Раскройная пила		СССР	706	1977	350	0,00	стандарт.
56.	Раскройная пила		СССР	70	1976	400	0,00	стандарт.
57.	Раскройная пила		СССР	298	1976	400	0,00	стандарт.
58.	Конвейер		СССР	203	1968	300	0,00	стандарт.
59.	Конвейер		СССР	206	1968	300	0,00	стандарт.
60.	Распошивалка		СССР	1993	1993	1000	0,00	стандарт.
61.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39458	1989	1100	0,00	стандарт.
62.	Швейная машина	Подольск	СССР	498650	1984	300	0,00	стандарт.
63.	Швейная машина	Подольск	СССР	497644	1984	400	0,00	стандарт.
64.	Швейная машина	Подольск	СССР	39517	1978	350	0,00	стандарт.
65.	Петельная машина		СССР	36032	1969	150	0,00	стандарт.
66.	Стегальная машина		СССР	92267	1959	1000	0,00	стандарт.
67.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9036	1988	750	0,00	стандарт.
68.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9029	1988	750	0,00	стандарт.
69.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9028	1988	750	0,00	стандарт.
70.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9031	1988	750	0,00	стандарт.
71.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9027	1988	750	0,00	стандарт.
72.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	703	1989	1000	0,00	стандарт.
73.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	704	1989	1000	0,00	стандарт.
74.	Браковочная машина		СССР	111	1991	800	0,00	стандарт.
75.	Кругловяз. Машина	Интерлок	Чехия		2008	174000	0,00	стандарт.
76.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	20762,71	0,00	стандарт.
77.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	20762,71	0,00	стандарт.
78.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2407384	2008	141419,49	0,00	стандарт.
79.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2390259	2008	141419,49	0,00	стандарт.
80.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2708355	2008	141419,49	0,00	стандарт.
81.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2890248	2008	141419,49	0,00	стандарт.
82.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2507197	2008	141419,49	0,00	стандарт.
83.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	141419,49	0,00	стандарт.
84.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	141419,49	0,00	стандарт.
85.	Станок карус.типа траф (термлпечать)	Дмитров	Россия	б/н	2009	144067,8	0,00	стандарт.
86.	Сушилка промежуточная	Дмитров	Россия	б/н	2009	32203,39	0,00	стандарт.
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	MTRU-1	Турция	б/н	2009	36000	0,00	стандарт.
88.	Токарный станок		СССР	2592	1986	3600	0,00	стандарт.
89.	Сверлильный станок		СССР	113	1968	600	0,00	стандарт.
90.	Фрезерный		СССР	6809	1965	300	0,00	стандарт.

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

	станок							
91.	Наждачный станок		СССР	б/н	1965	150	0,00	стандарт.
92.	Газосварочный аппарат		СССР	63947	1993	300	0,00	стандарт.
93.	Электросварочный аппарат		СССР	426	1984	700	0,00	стандарт.
94.	Пожарная сигнализация		СССР	б/н		61666,67	0,00	стандарт.
95.	Телефонная подстанция		СССР	б/н		50890	0,00	стандарт.
96.	Деревообрабатывающий станок		СССР	2530	1990	1350	0,00	стандарт.
97.	Циркулярная пила		СССР	б/н	1952	250	0,00	стандарт.
98.	Вышивальный аппарат		Россия	б/н	1995	800	0,00	стандарт.
99.	Мотальная машина		СССР	5787	1987	650	0,00	стандарт.
100.	Мотальная машина		Россия	1998	1998	400	0,00	стандарт.

Группа: узкоспециализированное оборудование (швейные, кеттельные, пуговичные, вязальные и т.д.) и серийное оборудование широкого применения (станки токарный, сверлильный, фрезерный, наждачный и т.д.).

Комплектация оборудования – серийное, стандартной комплектации.

Местонахождение - закрытые отапливаемые помещения.

Преобладающий вид износа: физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки. В наличии дефекты, возникшие в результате эксплуатации и естественного старения оцениваемого оборудования.

Сложность монтажа и/или транспортировки: возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая.

Регламентированные ремонты: ремонт при необходимости и целесообразности.

Осмотр оборудования происходил визуально при выключенном оборудовании. Возможны скрытые дефекты.

Фотографии оцениваемого оборудования трикотажной фабрики «Лантана-Плюс».



ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru



24. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой движимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.»

Таблица 9. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755
Документы, удостоверяющие право	Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г.
Обременения (ограничения) права	Не выявлены

Источник: данные предоставленных документов

25. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование понимается как наиболее вероятное использование объекта оценки, являющееся технически возможным, экономически оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого будет получена наиболее полная и справедливая величина рыночной стоимости, независимо от качества реального использования объекта на данном предприятии.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает рассмотрение и отбор вариантов альтернативного использования.

Применительно к специализированным машинам и единицам оборудования принцип НЭИ означает также, что их оценка выполняется применительно к условиям нормальной и регламентированной эксплуатации согласно требованиям соответствующей технической документации (режим работы, периодические осмотры состояния, заданная интенсивность работы, управление со стороны обученного персонала и т.д.), а также при выполнении всех предписанных операций технического обслуживания и периодических ремонтов.

Принцип НЭИ также означает, что оцениваемый объект эксплуатируется с оптимальным коэффициентом использования его производственной мощности и паспортных значений технических параметров.

Часто наилучшим и наиболее эффективным использованием любой машины является то, для которого эта машина была спроектирована и создана. Этот принцип универсален и связывает между собой все остальные принципы, лежащие в основе оценочной деятельности.

Оцениваемое имущество – оборудование для производства трикотажных изделий.

Группа: узкоспециализированное оборудование (швейные, кеттельные, пуговичные, вязальные и т.д.) и серийное оборудование широкого применения (станки токарный, сверлильный, фрезерный, наждачный и т.д.).

Комплектация оборудования – серийное, стандартной комплектации.

Оборудование в рабочем состоянии, использовать его в каком-либо ином назначении невозможно. Поэтому в данном отчете представленное на оценку оборудование оценивается по его прямому назначению, т.е. для производства трикотажных изделий.

26. Анализ достаточности и достоверности информации

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (п. 4 ФСОН⁹³).

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (п. 5 ФСОН⁹³):

- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена;
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.

Обращаем внимание на следующее:

1. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии (п. 12 ФСОН⁹³).

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, копии материалов и распечаток, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов (п. 11 ФСО№3)

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и подтверждающих документов, а также и другие документы по объекту оценки (п. 10 ФСО№3).

Таким образом, оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям существенности достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

27. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является движимое имущество, согласно п. 10 Раздела V Федерального стандарта оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки (рассмотрен выше);
- рынок вязального промышленного оборудования в России.

27.1. Рынок вязального промышленного оборудования в России.

Легкая промышленность – это предприятия, которые производят предметы массового потребления из различных видов сырья. Также отдельные предприятия выпускают продукцию специального назначения для других отраслей промышленности. Главное отличие данной отрасли в быстрой окупаемости вложенных средств.

К основным сферам легкой промышленности относится швейная, галантерейная, текстильная, кожевенная, меховая и обувная отрасли. Производственное оборудование для легкой и текстильной промышленности – это высокотехнологичные установки для производства обуви и кожгалатерии, стегальная, ткацкая, прядильная и отделочная техника.

Сегодня во всем мире среди производителей актуально стремление к созданию продукции высокого качества, поэтому современное оборудование оснащено компьютерными технологиями, позволяющими использовать последние инновационные разработки и материалы.

Благодаря использованию программного обеспечения в швейной промышленности, современные линии для производства одежды дают возможность дизайнеру управлять всем циклом, начиная от создания эскизов и заканчивая выводом готовой коллекции на рынок. Использование новейшего европейского оборудования позволяет создавать виртуальные модели будущей одежды, используя электронные библиотеки с техническими рисунками, орнаментами и вариантами переплетения, исключая обрезки ткани и минимизируя отходы. Раскройные комплексы нового поколения разработаны специально для раскройки материала под вакуумом с высочайшей производительностью и точностью кроя. Благодаря применению лазерной установки раскрой любого типа ткани происходит при минимальных расходах электроэнергии.



Современная швейная техника - это высокопроизводительное раскройно-настильное оборудование и японские вязальные машины, при помощи которых можно создавать уникальные трикотажные изделия и элементы одежды. Работа дизайнера при создании одежды стала значительно интересней и продуктивней с применением системы трехмерного проектирования, которая позволяет виртуально проверять посадку изделия на фигуре и проконтролировать все виртуальные перемещения в процессе пошива.

В швейной промышленности, наряду с обычным оборудованием, широкое применение нашла и вышивальная техника, позволяющая получать качественные и яркие изображения, практически неотличимые от ручной работы.

На современном этапе перед покупателем технологического оборудования открыта масса возможностей.

Во-первых, это машины, изготовленные в России и Беларуси. Сюда следует отнести прямострочные машины челночного стежка Оршанского завода, тяжелые одно- и двухигольные машины челночного стежка, петельные и пуговичные полуавтоматы Подольского завода, краеобметочные и стачивающе-обметочные машины Азовского завода. К сожалению, ассортимент и качество машин первых двух производителей в последние годы неуклонно снижается.

Во-вторых, это машины ведущих зарубежных фирм швейного машиностроения, применяемых в российской легкой промышленности уже более 20 лет. Сюда относятся машины фирм «ПФАФФ» и «ДЮРКОПП-АДЛЕР» немецкого производства и «ДЖУКИ» и, с некоторыми оговорками, «БРАЗЕР» японского производства. Эту группу машин отличает широкий ассортимент, высочайшее качество и, естественно, высокие цены.

В-третьих, это оборудование, изготовленное в Юго-Восточной Азии, прежде всего, в Китае, Корее, на Тайване. Это копии машин второй группы, однако, отстающие от своих прототипов на 5-7 лет и уступающие им по качеству. Особенно низкое качество у машин, изготовленных в Китае на неспециализированных заводах. В-четвертых, это машины, бывшие в употреблении, так как при десятикратном падении объемов производств легкой промышленности в 90-х годах, на рынке оказалось множество неиспользуемых машин, закупленных в прошлые годы.

Нельзя обойти молчанием проблему использования в производстве машин и оборудования, бывшего в употреблении. Во-первых, следует четко различать степень новизны оборудования. Новым оборудованием считается только то, которое находится в упаковке, на него распространяются гарантийные обязательства, а год выпуска либо совпадает с текущим, либо на один год раньше. Все остальное оборудование относится к не новому. В нем можно выделить следующие градации:

а) не бывшее в употреблении, но не обладающее одним из выше перечисленных признаков, например, без упаковки или старого года выпуска. Его цена составляет 40-60 % от нового, при этом его эксплуатационные качества могут не отличаться от нового.

б) оборудование б\у со сроком эксплуатации до одного года, в полной комплектации. Его цена составляет 30-40 % от нового.

в) оборудование б\у со сроком эксплуатации до 5 лет, в полной комплектации с ценой 20-30 % от нового.

г) оборудование б\у со сроком эксплуатации до 10 лет в полной комплектации. Цена 10-20 % от нового.

д) оборудование б\у со сроком эксплуатации свыше 10 лет либо не в полной комплектации. Цена не превышает 5-10 %.

Следует иметь в виду, что начиная с группы (в) изношенность рабочих органов такова, что они подлежат замене до начала новой эксплуатации. При этом стоимость заменяемых частей может быть сопоставима со стоимостью самого оборудования. К оборудованию последней группы вообще следует подходить очень осторожно, так как оно может требовать капитального ремонта, который по стоимости существенно превзойдет стоимость самих машин.

При решении использовать оборудование б\у необходимо принимать во внимание следующее:

3. Критерии выбора комплекта технологического оборудования.

Поскольку в конечном счете малое производство создается для получения прибыли, то главным критерием выбора оборудования должен быть стоимостной. Конечно, легче всего сопоставить конкурирующие варианты напрямую по их стоимости и выбрать с наименьшей стоимостью. Однако это будет в корне не верно. В этом случае предпочтение всегда придется отдавать самому дешевому оборудованию без учета его качества, производительности и других факторов. К настоящему времени сложились три ценовые группы швейного оборудования.

Первая группа - наиболее дорогостоящие машины известных производителей в Германии и Японии - "Пфафф", "Дюркопп-Адлер", "Джуки", "Зингер", "Бразер". Эти машины, естественно, превосходят другие по качеству, надежности, долговечности.

Вторая группа - оборудование среднего ценового диапазона, в основном, произведенные в Юго-Восточной Азии и в странах бывшего соцлагеря - "Глобал", "Кинг-Текс", "Сан Стар", "Сируба", "Такинг", "Текстима", "Минерва".

Третья группа - машины, произведенные в странах СНГ и в Китае (независимыми фирмами). Это Подольский завод, Оршанский завод и ряд заводов в Китае. Особо подчеркиваем, что имеется в виду не оборудование произведенное по лицензии, которое и по качеству и по цене выше, чем средний уровень в рассматриваемых странах. Например, оверлоки, выпускаемые АОМЗ по цене и качеству соответствуют второй группе.

Серьезнейшим критерием выбора оборудования в настоящий момент является качество выпускаемых изделий. Понятие качество может складываться из ряда показателей. Это не только хорошая посадка изделия, ровнота строчек, качество выполнения отдельных узлов, эксплуатационная надежность и долговечность, но и

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

соответствие моде, качество применяемых материалов и другие показатели, которые, естественно, выходят за рамки рассматриваемой проблемы. Качество обеспечивается применением специальных машин: приспособлений и полуавтоматов, дублирующего и прессового оборудования: машин с соответствующими двигателями материала.

Швейные машины. Классификация. Характеристики. Критерии выбора

Швейной машиной называется оборудование, осуществляющее ниточное соединение деталей. В частном случае нитками может обрабатываться только одна деталь, например, при обметывании ее края. При этом материал деталей и ниток может существенно различаться. Например, известны машины для соединения деталей из металлической сетки металлической проволокой, которые тоже могут быть отнесены к швейным машинам. Швейные машины широко используются в различных отраслях народного хозяйства, в частности, в швейной, трикотажной, меховой, обувной, кожгалантерейной подотраслях легкой промышленности, а также в шинной, ковроткацкой, текстильной отраслях, в ателье и домах моделей, в театральных мастерских и мебельных и шторных салонах, в магазинах готовой одежды и во множестве других сфер.

Характеристика рынка швейных машин в России. К началу 80-х годов прошлого столетия благодаря массивным государственным денежным вливаниям парк промышленных швейных машин Советского Союза был обновлен на 20-25 % высококачественным оборудованием ведущих мировых фирм швейного машиностроения. Если учесть, что в стране имелось более 1 млн. машин, то около 250 тысяч составляли импортные машины ведущих машино-строительных фирм.

С учетом того, что с начала 80-х годов отсутствовали значимые инвестиции в отрасли перерабатывающей промышленности, к настоящему моменту парк оборудования крайне изношен и морально устарел. После развала Советского Союза на территории России осталось около 50 % всех швейных машин. Объемы производства легкой промышленности упали в 5-10 раз по различным отраслям, то есть количество используемых машин сократилось с 1 млн. до 100 000, а доля нового современного высококачественного оборудования не превышает в настоящее время 5 %.

Можно выделить три уровня швейных машин по новизне идей и качеству изготовления. Ведущие изготовители швейного оборудования первого уровня традиционно сосредоточены в Германии и Японии.

В Германии – это «Пфафф» и «Дюркопп-Адлер», имеющие практически полные номенклатуры швейных машин, в Японии – это «Джуки» и «Бразер», также выпускающие большинство из известных типов оборудования. С некоторыми оговорками к этому списку можно добавить «Пегас» и «Ямато», производящие только машины цепного стежка, и «Мицубиси», выпускающую только машины челночного стежка. Все перечисленные фирмы являются лидерами мирового швейного машиностроения, постоянно выводящими на рынок новинки и поддерживающие высший уровень качества. Разумеется, продукцией этих фирм не исчерпывается все богатство первой группы оборудования. Существует ряд более мелких фирм, специализирующихся на выпуске отдельных видов машин, где они являются законодателями моды, например, «Штробель», «АМФ-Риис», «Вибемак», «Сейко» и некоторые другие.

Вторая группа оборудования представлена, в основном, копиями, однако достаточно высокого качества. Это машины фирм «Кингтекс», «Сируба», «Такинг» (все – Тайвань), «Санстар» (Южная Корея), «Шанггонг» (КНР), АОМЗ (Россия) и некоторые другие, которые либо по лицензии, либо на основе других форм сотрудничества изготавливают копии машин фирм-производителей первой группы.

От них трудно ждать новизны, уровень машин отстает на 8-10 лет от ведущих, однако, они обеспечивают приемлемое качество. К третьей группе швейных машин относятся все остальные, то есть это не санкционированные копии ниже среднего и откровенно низкого качества, которые производятся преимущественно в странах Юго-Восточной Азии, прежде всего, в Китае. Современный российский рынок швейных машин, к сожалению, все больше скатывается к машинам третьего уровня, что для России является абсолютным тупиком.

Классификация швейных машин. Швейное оборудование, составляет до 80 % всего парка технологического оборудования швейной промышленности и более 50 % парка оборудования обувной, трикотажной, кожгалантерейной отраслей. Оно очень разнообразно по конструкции, назначению, степени автоматизации. В основе предлагаемой ниже классификации швейных машин лежат три группы признаков.

Первая группа – технологическая, основанная на общепринятой классификации стежков и строчек.

Вторая группа – конструктивная, включающая такие признаки как форма платформы машины, количество игл, тип двигателя материала, степень тяжести машины, вид системы смазки и т.д.

Третья группа – степень автоматизации оборудования.

На наш взгляд трех этих групп признаков достаточно, чтобы охарактеризовать любую машину. Встречающиеся на практике другие классификационные признаки, например, степень универсальности машины или назначение машины, носят субъективный характер и неоднозначно характеризуют машины. Например, одноигольные машины челночного стежка с реечным двигателем материала ряд специалистов называют универсальными машинами. Однако, эти универсальные машины не применяются в трикотажной отрасли, в меховой промышленности, то есть их универсальность ограничена. Установка на такой машине приспособления сразу переводит ее в разряд специализированных машин, а это означает, что любая машина не изменив своих признаков может произвольно переходить в другую группу, то есть такая классификация не является однозначной и жесткой.

Классификация по степени автоматизации оборудования позволяет выделить три группы машин – машины неавтоматического действия, автоматизированные машины и машины-полуавтоматы.

Нужно отметить, что скоростные режимы швейных машин достигли своего разумного предела еще 10-15 лет назад. Собственно машинное время составляет сейчас 10-20 % времени всей операции. Число оборотов главного вала челночных машин составляет 5000-6000 1\мин, краеобметочных 8000-9000 1\мин. Дальнейшее увеличение нецелесообразно как по технологическим так и по конструктивным соображениям. В этих условиях повысилась целесообразность автоматизации вспомогательных приемов, что и привело к появлению автоматизированных швейных машин. В таких машинах автоматизированы приемы позиционирования иглы в верхнем или нижнем положении, обрезки ниток, подъема-опускания прижимной лапки, закрепления начала и конца строчки, выполнения заданного числа стежков и некоторые другие. Такая автоматизация позволяет повысить производительность труда на операцию на 10-30 %, однако, приводит к троекратному увеличению стоимости машины, по сравнению с аналогичной не автоматизированной.

В связи с этим возникает необходимость тщательного подхода к применению автоматизированных машин. Применяться они должны на операциях, где автоматизация позволяет получить наибольшую эффективность - на операциях с частой повторяемостью, с большим числом точек излома в конфигурации строчки, где начало и конец строчки не выходят на край детали и т.д. Очень важно также выбрать машину не с максимальной степенью автоматизации, а с автоматизацией приемов, дающих наибольший эффект. В частности, очень часто достаточно применять машину только с позиционированием иглы и обрезкой ниток, что дает наибольший эффект и не стремиться к большей автоматизации. Такая машина может быть вдвое дешевле, чем с полной автоматикой.

Как бы много вспомогательных приемов не выполнялось автоматически, такая машина относится к автоматизированной, так как собственно процесс шитья выполняется не автоматически - оператор направляет детали относительно рабочих органов. Машины, в которых автоматически выполняется перемещение в процессе шитья являются полуавтоматами. Функции оператора при работе на таких машинах сводятся к установке полуфабриката на рабочую позицию, а иногда, и к съему полуфабриката после обработки.

В связи со сложностью автоматизации процессов загрузки машин полуфабрикатами не получили широкого практического применения машины-автоматы.

27.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

Все машины и оборудование можно разделить на восемь групп:

1. Транспортные средства и спецтехника общего применения
2. Спецтехника узкого применения
3. Железнодорожные и водные транспортные средства
4. Серийное оборудование широкого применения
5. Узкоспециализированное оборудование
6. Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ
7. Электронное оборудование
8. Инструменты, инвентарь, приборы.

В табл. 1.2.1. «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, приведена классификация машин и оборудования.

20

1.2. Классификация машин и оборудования

Таблица 1.2.1

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная: комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

21

			первичном рынке	вторичном рынке	устаревания	транспорти- ровки	ремонт
3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электропоезда, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и малярные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодические ТО и Р при необходимости

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодические ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8		Мебель, буровые и отбойные молотки.	Большое количество	Ограниченное количество	Физический (механически)	Монтаж не требуется.	Ремонт обычно не требуется

Выявлено, что на рынке машин и оборудования выделяются два ключевых принципа ценообразования:

• **Субъективный (субъектный) принцип** – принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями.

• **Принцип факторного ценообразования** – принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определённых показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта.

Основной принцип построения шкалы каждого фактора в соответствии с Федеральными стандартами оценки №2,3,10 заключается в определении интервалов физической шкалы состояния характеристики объекта от наихудшего по потребительским свойствам до наилучшего и соответственно от наименьшей к наибольшей цене. Для каждого ценообразующего фактора определено состояние, которому соответствует наибольшее число объектов в сегменте.

Экономическая шкала фактора представляет собой набор корректировок к цене эталонного объекта, учитывающих различия цен в зависимости от соответствия характеристики объекта интервалу физической шкалы фактора.

Объект, обладающий максимальным набором значений факторов, соответствующих «типичным» интервалам шкалы, может считаться эталонным для сегмента рынка. Принимается за центр системы координат при построении шкалы фактора, лучшее значение откладывается в плюс, а худшее значение в минус.

Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками.

Сравнивая объекты, эксперты выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов.

- экономические (мезолокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.

- межвидовые – факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.

- объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента. Корректировки представлены в табличном виде.

Применение процентных корректировок осуществляется путем прибавления корректировки к цене.

Представление корректировок произведено в матричном виде, и рекомендуется к применению.

При применении в рамках сравнительного подхода количественных методов оценки (метода регрессионного анализа, метода количественных корректировок и др.) необходимо подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (пп. а, д п. 22 ФСО №7). Однако на неактивных рынках, в том числе при оценке на ретро-перспективу или для специфичных объектов недвижимости количество аналогов ограничено, а рыночная информация по их характеристикам недостаточна. При малом количестве рыночных ofert (аналогов) эксперты рекомендуют рассматривать все офферы, в том числе с недостаточной рыночной информацией по характеристикам и производить досбор информации из заслуживающих доверия источников (путем осмотра, прозвона, и т.п.). В случае невозможности сбора недостающей рыночной информации из достоверных источников рекомендуется принимать в качестве характеристик объектов экспертно-аналитическую информацию об этих характеристиках, в соответствии с п.13 ФСО №3.

Условия прав, сделки и рынка

Экономические (мезолокальные) факторы, или экономические корректировки - поправки, уровень влияния которых оказывается в основном в масштабе региона (населенного пункта) и характеризуют стадию развития рынка конкретного региона (фазу). Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

В исследование включены наиболее часто используемые в практической работе оценщика факторы рынка изучаемого сегмента. Для каждого фактора определены диапазоны его влияния, а также наиболее типичное значение, которое соответствует состоянию наибольшего количества объектов на рынке. Экономические корректировки, как правило, применяются к полной цене объекта.

Уторговывание

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе под-готовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, но вынесена за пределы структуры распределения факторов.

К настоящему времени доля сделок, где присутствует торг превысила 80%. По данным исследований ООО «Приволжский Центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л. А. величина «Скидки на торг» для цен предложений варьируется в пределах от 10,2% до 28,5%.

Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса банковских сотрудников)

Таблица 2.2.1.4

Группа	Среднее	Расширенный интервал		Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
		мин.	макс.	
Транспорт специализированный общего назначения	14	7,7	21,3	1,51
Специализация узкого назначения	20	11,7	29,5	1,69
Железнодорожный и водный транспорт	21	12,0	25,1	1,67
Средства оборудование широкое	19	10,2	28,5	1,68
Узкоспециализированное оборудование	27	15,9	38,2	1,80
Средства хранения и транспортировки и запасных частей	26	16,9	39,2	2,20
Электронное оборудование	27	13,1	40,0	1,93
Электронное оборудование	27	13,7	40,5	2,65

Существенное увеличение скидок на торг, предложенных экспертами банковских структур, является отражением позиции банков в отношении рисков. Как и следовало ожидать, сотрудники банков рекомендуют использовать более высокие значения скидок на торг, чтобы снизить свои риски.

39

Эксперты сошлись во мнении, что уторговывание в текущем периоде времени является скидкой к цене продажи (т.е. стоимость снижается в процессе торга).

Указанная усредненная величина средних значений скидки на уторговывание отражает показатель, характерный для типичного (эталонного, обладающих наиболее типичным по основным параметрам состоянием объекта) или близких к типовым объектам. В случае отличий объекта от типового состояния, значение скидки может варьироваться в пределах указанного диапазона (от минимального к максимальному). Однако, на рынке могут встречаться ситуации и состояния объекта, при которых уторговывание может выходить за пределы указанного экспертами диапазона.

Скидки на переход 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.). Согласно информации, приведенной в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 2.1.1.4, определены следующие корректирующие коэффициенты.

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса сотрудников банков)

Таблица 2.1.1.4

Группа	Среднее	Расширенный интервал		Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
		мин.	макс.	
Транспорт специализированный общего назначения	12,7	6,8	18,5	1,27
Специализация узкого назначения	14,6	7,2	21,9	1,16
Железнодорожный и водный транспорт	12,0	8,8	17,2	1,05
Средства оборудование широкое	15,1	8,9	22,2	1,34
Узкоспециализированное оборудование	18,6	10,6	26,7	1,35
Средства хранения и транспортировки и запасных частей	15,1	9,5	20,7	1,25
Электронное оборудование	20,9	10,0	30,9	1,38
Электронное оборудование	19,9	9,0	29,0	1,29

Анализ данных анкет подтвердил ожидаемый результат: скидки, которые указывали представители банков, оказались значительно больше скидок, указанных оценщиками. Это следует учитывать при выполнении отчетов для целей залога.

При принятии решения использования данной скидки необходимо анализировать рынок спроса и реальных сделок. В частности, следует иметь в виду, что для

51

Значения скидок выражены в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером. Они показывают, на сколько процентов снижается стоимость по отношению к заводской стоимости при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Значение коэффициента торможения. При отсутствии прямых аналогов, сопоставимых по техническим характеристикам, необходима корректировка на различие в технических характеристиках. Корректировка цен на различие в технических характеристиках, обычно, производится по следующей формуле:

$$K_{\text{tex}} = \left(\frac{X_0}{X_1} \right)^Y, \quad (3)$$

где:

K_{tex} – коэффициент, отражающий изменение стоимости объекта в зависимости от изменения технической характеристики.

X_0 – характеристика объекта оценки.

X_1 – характеристика аналога.

Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения)

Коэффициент торможения для машин и оборудования обычно составляет 0,6 – 0,9. Расчет коэффициента торможения производится по следующей формуле:

$$Y = \frac{Lg\left(\frac{P_2}{P_1}\right)}{Lg\left(\frac{N_2}{N_1}\right)} \quad (4)$$

где:

Y – значение степени характеристики (коэффициент торможения)

P_1 – цена объекта 1

P_2 – цена объекта 2

N_1 – характеристика объекта 1

N_2 – характеристика объекта 2

Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 4.4.1.1, определены следующие коэффициенты торможения в зависимости от группы оборудования:

Чалтон первым опубликовал информацию относительно коэффициента "шести десятых". Диапазон был 0,33 до 1,02 со средним значением 0,6.

4.4.1. Коллективные экспертные оценки Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и средства применения	0,7	0,20	0,35	0,4	1,1
Спецтехника узкого применения	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Жизнеподдержный и водный транспорт	0,7	0,16	0,35	0,4	1,1
Серийное оборудование военного профиля	0,7	0,18	0,35	0,4	1,1
Узкоспециализированное оборудование	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Электронное оборудование	0,7	0,16	0,35	0,4	1,1

Общее физическое состояние объектов машин и оборудования учитывает год выпуска, а также их режим эксплуатации. Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 7.2.3, определены следующие экспертные оценки значений износа для АМТС в зависимости от физического состояния объектов:

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Технически исправно или лоя	Оборудование, в состоянии которого нет никаких потерь или износа, кроме минимального износа материалов, который можно считать незначительным.	0-5-100

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁴

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличии от состояния после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
Продержано после АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными работами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными работами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 – 40
Выше в эксплуатации АМТС с выполненными работами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительное повреждение лакокрасочного покрытия	Удовлетворительно	40 – 60

²⁴ Методическое руководство по определению стоимости транспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98. 8 издание – М.: ООО «Прайс-Н», 2010

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁵

Значение эксплуатационного износа АМТС, %	Характеристика технического состояния АМТС
5	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
10	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
15	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
20	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
25	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
30	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
35	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
40	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
45	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
50	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
55	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
60	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
65	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
70	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
75	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
80	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
85	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
90	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
95	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.
100	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующем проведения ремонтных или реставрационных работ, форма обслуживания. Не требует замены деталей. Не имеет явных признаков износа.

²⁵ Методические рекомендации для судебных экспертов. «Исследование транспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». М.: ФБУ РПРСЭ при Минюсте России, 2013 г.

28. Анализ ликвидности объекта оценки.

Ликвидность любого имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать (сдать) по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи (сдаче в аренду) объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней.	Не более 60	61-270	271-545

Если срок реализации более 545 дней, данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая.

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается прежде всего в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Также ликвидность объекта влияет на скидку на торг при продаже этого имущества. При более высокой ликвидности скидка на торг меньше.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к оборудованию – производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать «условно ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п.12 ФСО №1).

Для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Объект оценки: Оборудование для вязального производства - 100 ед.

Местоположение объекта. Объекты оценки находятся в г.Клинцы Брянской области, на территории производственной базы. Транспортная доступность хорошая, асфальтированная дорога, обеспечивающая доступ к объектам круглый год.

Состояние объекта на предмет его износа или функциональной пригодности для коммерческого и иного доходного использования. Объект оценки – оборудование для вязального производства - 100 ед., относятся к узкоспециализированному оборудованию, может в дальнейшем использоваться по назначению.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам. Оцениваемое оборудование находится в собственности ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, что подтверждается Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей от 15.10.2018 г.

Стандартный (типовой) срок экспозиции. Количественной характеристикой уровня ликвидности является стандартный (типовой) срок реализации. Стандартные сроки экспозиции приведены в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 3.2.2.1.

3.2.2. Сопоставление значений интервала для стандартного срока реализации, рассчитанных по данным опроса оценщиков и представителей банковских структур

Сравнительные данные средних значений для сроков реализации, мес.

Таблица 3.2.2.1

Группа	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса представителей Банка	Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
Транспорт и опптехника общего применения	3	5	1,35
Опптехника узкого применения	6	8	1,26
Железнодорожный и водный транспорт	9	11	1,29
Серийное оборудование широкого профиля	4	7	1,52
Узкоспециализированное оборудование	7	10	1,45
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	4	7	1,99
Электронное оборудование	3	5	1,35

Вывод. Учитывая физическое состояние представленного на оценку оборудования, спрос на аналогичное оборудование и его востребованность, оцениваемое оборудование **в настоящее время является низколиквидным объектом и может быть реализовано, ориентировочно, за 300 дней. В условиях затяжного кризиса срок реализации может увеличиться.**

29. Общие понятия, использованные в отчете.

Цель настоящего Отчета – определение рыночной стоимости объекта оценки.

«Рыночная стоимость» означает наиболее вероятную цену, по которой данный 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».

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Недвижимое имущество, недвижимость – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства – п. 1 ст. 130 ГК РФ

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** – п. 2 ст. 130 ГК РФ.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Объект оценки – это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации. Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта №7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

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

Оценочная деятельность – под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости

Оценщики – это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики)

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Стоимость объекта оценки – 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 «2»)».

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

30. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

31. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Методы затратного подхода подразделяются на три группы: 1) методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа; 2) методы, опирающиеся на расчет себестоимости; 3) методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связан с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которого предполагается, что осведомленный инвестор никогда не заплатит за объект больше, чем стоимость воспроизводства аналогичного объекта одинаковой полезности.

При оценке машин, оборудования и транспортных средств применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому объекту за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения и устаревания.

Установление стоимости объектов с учетом естественного, функционального износа и дефектов эксплуатации производится по следующей формуле:

$C = Ц - И_{тр} - И_{функц.} - И_{вн.}$, где:

Ц – цена нового объекта (руб.);

$И_{тр}$ – расчетный процент естественного (эксплуатационного) износа;

$И_{функц.}$ – функциональное устаревание;

$И_{вн.}$ – внешнее устаревание.

В данном отчете используется метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога). При подборе аналогов использовались предложения наиболее подходящие к объектам оценки по своим техническим характеристикам. При различии технических характеристик вводятся корректировки.

Величина корректировки рассчитывается по формуле:

$K = (X_{оцен} / X_{аналог})^B$, где

$X_{оцен}$ - значение параметра у оцениваемого объекта

$X_{аналог}$ - значение параметра у объекта – аналога

B - коэффициент торможения, учитывающий силу влияния параметра X на цену объекта, как правило, равен 0,7 (основание: таблица 3.4.2 Справочник Оценщика машин и оборудования» под ред. Лейфера, 2015 г).

В последние годы в практике оценки машин и оборудования начинает находить применение иной подход, основанный на методологии, развитой в рамках теории надежности машин и сложных конструкций. В отличие от детерминированных моделей износа данная методология основана на представлении о том, что остаточный срок службы (ресурс) машины является случайной величиной, которую можно описать только вероятностными моделями. Такая методология расширяет возможности методов оценки и делает их наиболее соответствующими физическим процессам изнашивания и здравому смыслу. В рамках такой методологии можно понять и учесть при расчетах стоимости объекта тот факт, что фактический срок службы может существенно превышать нормативный. При этом установленный в документации срок службы (ресурс) имеет смысл минимального срока эксплуатации (ресурса), в течение которого изготовитель гарантирует нормальную работу с большой вероятностью.

Нормативный срок службы характеризует долговечность объекта, его способность в течение установленного срока сохранять эксплуатационные характеристики. Изъятие объекта из эксплуатации по причине достижения предельного состояния до завершения установленного срока эксплуатации считается маловероятным. При этом достижение объектом нормативного срока не означает, что объект достиг предельного состояния и должен быть снят с эксплуатации. Чтобы обеспечить уверенную эксплуатацию объекта в течение установленного срока, объект должен иметь некоторый запас прочности, который дает возможность уверенно эксплуатировать объект в течение нормативного срока и еще некоторое время после окончания этого срока. Проводимые на заводе – изготовителе отработка и испытания объекта направлены на обеспечение надежной эксплуатации в течение

установленного срока (установленного ресурса) и на обеспечение этого запаса. С вероятностной точки зрения установленный в документации срок представляет собой квантиль распределения ожидаемого срока службы.

Следует различать средний срок службы и нормативный срок службы. Нормативный срок службы не является средним сроком службы, но он может использоваться в качестве исходной информации для определения среднего срока службы и других статистических параметров, характеризующих долговечность объекта.

Если в конструкторской или эксплуатационной документации не указан срок эксплуатации, то в качестве нормативного срока может выступать величина, рассчитанная на основе нормы амортизации объекта данного класса. По смыслу такая величина также характеризует долговечность объекта.

Возраст объекта – период времени от даты начала эксплуатации до текущего момента.

Остаточный срок службы – Календарная продолжительность эксплуатации от текущего момента до достижения им предельного состояния. Отличается от срока службы тем, что в качестве начала отсчета принимается текущий момент, до которого он уже некоторое время эксплуатировался, а не начало эксплуатации.

Индивидуальные характеристики объекта (остаточный срок службы и остаточный ресурс) являются случайными величинами и точно могут быть определены лишь после того, как наступило его предельное состояние. Пока эти события не наступили, можно лишь говорить о прогнозировании этих величин с большей или меньшей вероятностью. Поэтому остаточный срок службы является прогнозируемым значением ожидаемого времени, по окончании которого объект достигнет предельного состояния и будет снят с эксплуатации. Следует особо подчеркнуть, что остаточный срок в общем случае не равен оставшемуся времени до достижения нормативного срока. Это же относится и к остаточному ресурсу.

Поскольку остаточный срок службы (остаточный ресурс) - случайная величина, она может описываться только вероятностными моделями. В качестве такой модели так же, как и в случае начального срока службы (ресурса), может использоваться кривая выживаемости.

Средний остаточный срок службы (Средний остаточный ресурс) - среднее значение случайной величины - остаточного срока службы (ресурса), отсчитываемого от текущего момента до достижения предельного состояния (снятия с эксплуатации).

В рамках данного отчета расчет физического износа произведен методом хронологического возраста. Расчет физического износа произведем по формуле:

Кизнос = Хр.возраст / нормативный срок службы (расчетный)

Затем расчетное значение физического износа корректировалось на основании визуального осмотра, как оборудование в удовлетворительном состоянии.

Основание: «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 г. Ответственный редактор дэн, профессор В. Рутгайзер Стр. 45: Метод экспертизы состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического и функционального состояния машин и оборудования в соответствии с оценочной шкалой. Таблица приведена ниже.

Техническая характеристика состояния оборудования	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшее оборудование в отличном состоянии; оборудование, находящееся на гарантийном обслуживании.	Новое	0 - 5
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	5 - 15
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	Хорошее	15 - 40
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	Удовлетворительное	40 - 60
Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов.	Условно пригодное	60 - 85
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	неудовлетворительное	85 - 95
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	Негодное к применению или лом	95 - 100

Функциональное устаревание.

Если машины, оборудование и другая техника длительное время использовалась, значит, сокращается межремонтный цикл и растут затраты на восстановительный ремонт. Также оцениваемое оборудование -

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

бывшее в эксплуатации оборудование, следовательно, предлагаемое на оценку оборудование имеет функциональное устаревание.

Существует упрощенная модель расчета функционального износа по следующей таблице:

Таблица экспертного определения процента функционального износа оборудования.

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент функционального износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0%
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5%
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	20%
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	85%

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г

Скидка при переходе на вторичный рынок. При использовании цен предложений всегда необходимо учитывать тот факт, что при совершении сделки практически всегда возможен торг. Корректировки на торг приняты на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 2.2.1.4.

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.3

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и средства общего назначения	10,0	6,1	13,9
Средства военного назначения	12,6	8,1	17,0
Железнодорожный подвижной состав	11,4	7,2	15,6
Средства обслуживания сельского хозяйства	11,3	7,5	15,1
Транспортно-механическое оборудование	13,5	8,9	18,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	7,7	16,6
Электронное оборудование	14,5	9,7	19,3
Инструменты, аппаратура, приборы	14,2	9,0	19,7

Расчет оборудования по затратному подходу представлен в таблице ниже:

№ п/п	Объект оценки	Марка (модель)	Страна (фирма) производитель	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Уникальность (стандартное, специализированное, уникальное)	Описание технического состояния имущества	Коэффициент пересчета на 1 кв.2019г	Цена нового аналога методом индексации, руб. с НДС
1.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8133	1993	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 136 Р
2.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8134	1993	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 136 Р
3.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8132	1993	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	3 072 Р
4.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8131	1993	800	0,00	стандарт.	в не рабочем состоянии	2,4427	2 345 Р
5.	Распошивалка	Текстима	Германия	9807	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	1 653 Р
6.	Распошивалка	Текстима	Германия	9793	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 670 Р
7.	Распошивалка	Текстима	Германия	9898	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
8.	Распошивалка	Текстима	Германия	9799	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
9.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12383	1991	1500	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	5 760 Р
10.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12621	1991	1500	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	7 488 Р
11.	Швейная машина	Подольск	СССР	27397	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	2 722 Р
12.	Швейная машина	Подольск	СССР	27394	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,0505	1 261 Р
13.	Швейная машина	Подольск	СССР	27396	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,0505	1 261 Р
14.	Швейная машина	Подольск	СССР	27399	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	3 840 Р
15.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
16.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	4 992 Р
17.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
18.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
19.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 670 Р
20.	Швейная машина	Подольск	СССР	191589	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	1 716 Р
21.	Пуговичная машина		СССР	58304	1977	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	1 869 Р
22.	Раскройная пила		СССР	992	1990	1100	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	2 816 Р
23.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39519	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	4 493 Р
24.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39504	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	3 056 Р
25.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39313	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	2 450 Р
26.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39539	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	2 450 Р
27.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39500	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
28.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39595	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	3 456 Р
29.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39687	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
30.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39632	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
31.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39554	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
32.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39631	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	1 488 Р
33.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39447	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	1 488 Р
34.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39624	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	1 544 Р
35.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39470	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
36.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39526	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
37.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39550	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
38.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39501	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
39.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39518	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
40.	Автомат для печатания		СССР	82	1989	300	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

	ярлыка										
41.	Швейная машина	Подольск	СССР	84277	1988	600	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
42.	Швейная машина	Подольск	СССР	84296	1988	600	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 759 Р
43.	Швейная машина	Подольск	СССР	83249	1988	600	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 759 Р
44.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6825	1988	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 172 Р
45.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6828	1988	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	1 089 Р
46.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6829	1988	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 536 Р
47.	Полуавтомат для ярлыков		СССР	911	1988	200	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	331 Р
48.	Распошивалка		СССР	3778	1988	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1123	934 Р
49.	Распошивалка		СССР	3799	1988	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	2 688 Р
50.	Распошивалка		СССР	1246	1987	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,5407	740 Р
51.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	45861	1981	1500	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1988	2 158 Р
52.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	58304	1977	100	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,0694	128 Р
53.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	1585	1977	100	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1123	133 Р
54.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	2803	1977	100	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	272 Р
55.	Раскройная пила		СССР	706	1977	350	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 026 Р
56.	Раскройная пила		СССР	70	1976	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	1 068 Р
57.	Раскройная пила		СССР	298	1976	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,178	1 045 Р
58.	Конвейер		СССР	203	1968	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 152 Р
59.	Конвейер		СССР	206	1968	300	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
60.	Распошивалка		СССР	1993	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
61.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39458	1989	1100	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
62.	Швейная машина	Подольск	СССР	498650	1984	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 152 Р
63.	Швейная машина	Подольск	СССР	497644	1984	400	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
64.	Швейная машина	Подольск	СССР	39517	1978	350	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 344 Р
65.	Петельная машина		СССР	36032	1969	150	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	384 Р
66.	Стегальная машина		СССР	92267	1959	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	2 560 Р
67.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9036	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
68.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9029	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
69.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9028	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
70.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9031	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
71.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9027	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
72.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	703	1989	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
73.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	704	1989	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	3 396 Р
74.	Браковочная машина		СССР	111	1991	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	3 994 Р
75.	Кругловяз. Машина	Интерлок	Чехия		2008	174000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,6	334 080 Р
76.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	20762,71	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	70 508 Р
77.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	20762,71	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	56 515 Р
78.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2407384	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,5581	264 415 Р
79.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2390259	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,178	369 614 Р
80.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2708355	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	480 244 Р
81.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2890248	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	377 522 Р
82.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2507197	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	362 028 Р
83.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,5581	264 415 Р
84.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1123	188 761 Р
85.	Станок карус.типа траф	Дмитров	Россия	б/н	2009	144067,8	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	247 151 Р

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

	(термлпечать)										
86.	Сушилка промежуточная	Дмитров	Россия	б/н	2009	32203,39	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	55 246 Р
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	MTRU-1	Турция	б/н	2009	36000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4256	61 586 Р
88.	Токарный станок		СССР	2592	1986	3600	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	17 971 Р
89.	Сверильный станок		СССР	113	1968	600	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	1 633 Р
90.	Фрезерный станок		СССР	6809	1965	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	817 Р
91.	Наждачный станок		СССР	б/н	1965	150	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	408 Р
92.	Газосварачный аппарат		СССР	63947	1993	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	801 Р
93.	Электросварачный аппарат		СССР	426	1984	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	1 869 Р
94.	Пожарная сигнализация		СССР	б/н		61666,67	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	180 760 Р
95.	Телефонная подстанция		СССР	б/н		50890	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	130 276 Р
96.	Деревообрабатывающий станок		СССР	2530	1990	1350	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,28	2 074 Р
97.	Циркулярная пила		СССР	б/н	1952	250	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	733 Р
98.	Вышивальный аппарат		Россия	б/н	1995	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 345 Р
99.	Мотальная машина		СССР	5787	1987	650	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 905 Р
100.	Мотальная машина		Россия	1998	1998	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	1 089 Р

№ п/п	Объект оценки	Год постановки на баланс	Цена нового аналога, руб. с НДС	Объект-аналог	Источник информации	Коэффициент приведения	Цена нового объекта оценки, руб. с НДС	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок, лет
1.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
2.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
3.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
4.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
5.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

6.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20
7.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20
8.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20
9.	Оверлок «Ямато»	1991	29990	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	https://festima.ru/docs/65631477/piter/overlok-yamato-chetyryokhnitochnyy	1	29990	30	20
10.	Оверлок «Ямато»	1991	29990	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	https://festima.ru/docs/65631477/piter/overlok-yamato-chetyryokhnitochnyy	1	29990	30	20
11.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
12.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
13.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
14.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
15.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
16.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
17.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
18.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
19.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
20.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
21.	Пуговичная машина	1977	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	44	20
22.	Раскройная пила	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
23.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc-hne-i-kraeobmetochnostachiva	1	29941	32	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

					yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1				
24.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc hne-i-kraeobmetochnostachiva yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1	1	29941	32	20
25.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc hne-i-kraeobmetochnostachiva yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1	1	29941	32	20
26.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc hne-i-kraeobmetochnostachiva yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1	1	29941	32	20
27.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
28.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
29.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
30.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
31.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
32.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
33.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-		1	29 941 Р	32	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

				Yamata FY700					
34.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
35.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
36.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
37.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
38.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
39.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
40.	Автомат для печатания ярлыка	1989	16 799	Принтер Brother PT-P750W	https://www.dns-shop.ru/product/7add6155ea4a3361/printer-nakleek-brother-pt-p750w/?i=3	1	16799	32	20
41.	Швейная машина	1988	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	33	20
42.	Швейная машина	1988	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	33	20
43.	Швейная машина	1988	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	33	20
44.	Кетельная машина	1988	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	33	20
45.	Кетельная машина	1988	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	33	20
46.	Кетельная машина	1988	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	33	20
47.	Полуавтомат для ярлыков	1988	60000	Маркиратор этикеток ЭЛЕКТРОМЕХАНИЧЕСКИЙ ШТЕМПЕЛЬНОГО ТИПА МОДЕЛЬ ПЭШТ	https://dozprom.ru/etiket-oborudovanie/etiket-mashiny/markirator-etiketok-elektromekhanicheskij-shtempelnogo-tipa	1,0000 Р	60000	33	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

					model-pesht/				
48.	Распошивалка	1988	24990	Швейная машина Janome family PL 4500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shveytnaya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887	1	24990	33	20
49.	Распошивалка	1988	24990	Швейная машина Janome family PL 4500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shveytnaya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887	1	24990	33	20
50.	Распошивалка	1987	24990	Швейная машина Janome family PL 4500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shveytnaya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887	1	24990	34	20
51.	Пуговичная машина	1981	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	40	20
52.	Пуговичная машина	1977	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	44	20
53.	Пуговичная машина	1977	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	44	20
54.	Пуговичная машина	1977	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	44	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

					5B%5D=%D0%97%D0% %B8%D0%BD%D0%B3 %D0%B5%D1%80&ut% 5B%5D=%D0%9F%D0 %BE%D0%B4%D0%BE %D0%BB%D1%8C%D1 %81%D0%BA&way=des c				
55.	Раскройная пила	1977	3000			1	3000	44	20
56.	Раскройная пила	1976	3000			1	3000	45	20
57.	Раскройная пила	1976	3000			1	3000	45	20
58.	Конвейер	1968	2000			1	2000	53	20
59.	Конвейер	1968	2000			1	2000	53	20
60.	Распошивалка	1993	32900	Распошивальная машина Brother 3440-CV	https://www.avito.ru/rossiya?q=%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0	1	32900	28	20
61.	Оверлок «Ямато»	1989	5333	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	расчет ниже	1	5333	32	20
62.	Швейная машина	1984	2667	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	2667	37	20
63.	Швейная машина	1984	2667	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	2667	37	20
64.	Швейная машина	1978	2667	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	2667	43	20
65.	Петельная машина	1969	28000	петельная швейная машина	https://www.avito.ru/bataysk/bytovaya_tehnika/petelnaya_shvey_naya_mas_hinka_1694059588?slocat ion=621540	1	28000	52	20
66.	Стегальная машина	1959	80000	стегальная машина	https://www.avito.ru/abinsk/oborudovanie_dlya_b iznesa/stegalnaya_mashi na_1428300030	1	80000	62	20
67.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
68.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

69.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
70.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
71.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
72.	Вязальный автомат	1989	25000	Станки плосковязальные ПВРК	http://megasklad.ru/lots/list/0/11287/long/sale/0/	1	25000	32	20
73.	Вязальный автомат	1989	25000	Станки плосковязальные ПВРК	http://megasklad.ru/lots/list/0/11287/long/sale/0/	1	25000	32	20
74.	Браковочная машина	1991	25000			1	25000	30	20
75.	Кругловяз. Машина	2008	350000			1	350000	13	20
76.	Распошивалка	2008	32900	Распошивальная машина Brother 3440-CV	https://www.avito.ru/rossiya?q=%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0	1	32900	13	20
77.	Распошивалка	2008	32900	Распошивальная машина Brother 3440-CV	https://www.avito.ru/rossiya?q=%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0	1	32900	13	20
78.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
79.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
80.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
81.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

					a-mashina-stoll.htm				
82.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
83.	Мотальная машина	2008	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	13	20
84.	Мотальная машина	2008	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	13	20
85.	Станок карус.типа траф (термлпечать)	2009	250000			1	250000	12	20
86.	Сушилка промежуточная	2009	70 000	ПИК-500 Промежуточная ИК-сушка	http://www.osps.ru/catalog/sushilnoe_oborudovanie/297/	1	70000	12	20
87.	Пресс МТРУ-1 (для отпарки свитеров)	2009	395151	Паростол Malkan МТРУ 1	https://smolensk.tiu.ru/p456140901-parostol-malkan-mtru.html	1	395151	12	20
88.	Токарный станок	1986	55000		https://www.avito.ru/kardymovo/remont_i_stroitelstvo/1616_tokarnyy_stanok_1694736000	1	55000	35	20
89.	Сверлильный станок	1968	17000		https://www.avito.ru/aleksin/kolleksionirovanie_stanok_sverlilnyy_2m_112_nastolnyy_1247957172	1	17000	53	20
90.	Фрезерный станок	1965	30000		https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_sovetskogo_proizvodstva_1706957846	1	30000	56	20
91.	Наждачный станок	1965	9000		https://www.avito.ru/chebopovets/remont_i_stroitelstvo/nazhdak_tochilo_1396568289	1	9000	56	20
92.	Газосварочный аппарат	1993	4 000	Сварочный аппарат	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_1439082928	1	4000	28	20
93.	Электросварочный аппарат	1984	3500	Сварочный аппарат	https://www.avito.ru/egorrevsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_1302048201	1	3500	37	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

94.	Пожарная сигнализация								
95.	Телефонная подстанция								
96.	Деревообрабатывающий станок	1990	16000		https://www.avito.ru/smolsk/remont_i_stroitelstvo/derevoobrabatyvayuschiy_stanok_286133945	1	16000	31	20
97.	Циркулярная пила	1952	4000	Электро-пила (циркулярка)	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/elektro-pila_tsirkulyarka_1599252742	1	4000	69	20
98.	Вышивальный аппарат	1995	375 000	Вышивальная машина	https://www.avito.ru/yaroslavl/oborudovanie_dlya_biznesa/vyshivalnaya_mashina_1321222720	1	375000	26	20
99.	Мотальная машина	1987	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	34	20
100.	Мотальная машина	1998	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	23	20

№ п/п	Объект оценки	Расчетное значение физического износа, %	Скорректированное значение физического износа, %	Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Скидка при переходе на вторичный рынок, руб	Экономическое устаревание, %	Остаточная стоимость объекта, руб. с НДС
1.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
2.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
3.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
4.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
5.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
6.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
7.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
8.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
9.	Оверлок «Ямато»	150,00%	50,00%	14,70%	4409	0%	10 586
10.	Оверлок «Ямато»	150,00%	50,00%	14,70%	4409	0%	10 586
11.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

12.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
13.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
14.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
15.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
16.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
17.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
18.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
19.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
20.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
21.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
22.	Раскройная пила	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
23.	Оверлок «Ямато»	160,00%	50,00%	14,70%	4401	0%	10 569
24.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
25.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
26.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
27.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
28.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
29.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
30.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
31.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
32.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
33.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
34.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
35.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
36.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
37.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
38.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
39.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
40.	Автомат для печатания ярлыка	160,00%	70,00%	14,70%	2469	0%	2 570
41.	Швейная машина	165,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
42.	Швейная машина	165,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
43.	Швейная машина	165,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
44.	Кеттельная машина	165,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
45.	Кеттельная машина	165,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
46.	Кеттельная машина	165,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
47.	Полуавтомат для ярлыков	165,00%	50,00%	14,70%	8820	0%	21 180
48.	Распошивалка	165,00%	50,00%	14,70%	3674	0%	8 821
49.	Распошивалка	165,00%	50,00%	14,70%	3674	0%	8 821

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д. 12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

50.	Распошивалка	170,00%	50,00%	14,70%	3674	0%	8 821
51.	Пуговичная машина	200,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
52.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
53.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
54.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
55.	Раскройная пила	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
56.	Раскройная пила	225,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
57.	Раскройная пила	225,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
58.	Конвейер	265,00%	0,00%	13,00%	260	0%	1 740
59.	Конвейер	265,00%	50,00%	13,00%	260	0%	870
60.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	4836	0%	11 614
61.	Оверлок «Ямато»	160,00%	0,00%	13,00%		0%	4 640
62.	Швейная машина	185,00%	0,00%	13,00%		0%	2 320
63.	Швейная машина	185,00%	0,00%	13,00%		0%	2 320
64.	Швейная машина	215,00%	0,00%	13,00%		0%	2 320
65.	Петельная машина	260,00%	0,00%	13,00%		0%	24 360
66.	Стегальная машина	310,00%	0,00%	13,00%		0%	69 600
67.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
68.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
69.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
70.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
71.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
72.	Вязальный автомат	160,00%	0,00%	13,00%		0%	21 750
73.	Вязальный автомат	160,00%	0,00%	13,00%		0%	21 750
74.	Браковочная машина	150,00%	0,00%	13,00%		0%	21 750
75.	Кругловяз. Машина	65,00%	65,00%	14,70%	51450	0%	71 050
76.	Распошивалка	65,00%	65,00%	14,70%	4836	0%	6 679
77.	Распошивалка	65,00%	65,00%	14,70%	4836	0%	6 679
78.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
79.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
80.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
81.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
82.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
83.	Мотальная машина	65,00%	65,00%	14,70%	9555	0%	13 195
84.	Мотальная машина	65,00%	65,00%	14,70%	9555	0%	13 195
85.	Станок карус.типа траф (термппечать)	65,00%	65,00%	14,70%	36750	0%	50 750
86.	Сушилка промежуточная	60,00%	60,00%	14,70%	10290	0%	17 710
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	60,00%	60,00%	14,70%	58087	0%	99 973

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

88.	Токарный станок	175,00%	0,00%	13,00%		0%	47 850
89.	Сверлильный станок	265,00%	0,00%	13,00%		0%	14 790
90.	Фрезерный станок	280,00%	0,00%	13,00%		0%	26 100
91.	Наждачный станок	280,00%	0,00%	13,00%		0%	7 830
92.	Газосварочный аппарат	140,00%	50,00%	14,70%	588	0%	1 412
93.	Электросварочный аппарат	185,00%	50,00%	14,70%	515	0%	1 493
94.	Пожарная сигнализация						
95.	Телефонная подстанция						
96.	Деревообрабатывающий станок	155,00%	0,00%	13,00%		0%	13 920
97.	Циркулярная пила	345,00%	0,00%	13,00%		0%	3 480
98.	Вышивальный аппарат	130,00%	60,00%	14,70%	55125	0%	94 875
99.	Мотальная машина	170,00%	70,00%	14,70%	9555	0%	9 945
100.	Мотальная машина	115,00%	70,00%	14,70%	9555	0%	9 945

У Оценщика имеются данные о предложениях на продажу бывших в эксплуатации швейных машин, оверлоков, станков, мотальных машин, петельных машин. Поэтому при расчете рыночной стоимости вышеуказанного оборудования Оценщик использовал сравнительный подход, который наиболее точно отражает их рыночную стоимость. При этом затратный подход вышеуказанного оборудования Оценщик не использовал

Пожарная сигнализация и телефонная подстанция являются неотделимыми улучшениями объектов недвижимости и учтены в их стоимости.

32. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

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

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

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

С помощью корректирующих коэффициентов могут быть учтены различия между сравниваемыми объектами по таким качественным характеристикам, как дизайн, эргономика, экология, комфортность управления и т.п. В этом случае эксперты оценивают качественные характеристики в баллах по соответствующим шкалам и балльные оценки включаются в формулу для расчета K_i .

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на объект оценки
- условия продажи и финансирования
- время продажи
- месторасположение, поправка на местные условия рынка.
- физические характеристики

Корректировки на торг. При использовании цен предложений всегда необходимо учитывать тот факт, что при совершении сделки практически всегда возможен торг. Корректировки на торг приняты на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 2.2.1.4.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и оборудование общего назначения	10	8,9	10,5
Специализация узкого назначения	12	11,1	12,6
Жизненно-необходимый и водный транспорт	12	11,5	13,2
Среднее оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Условно-специализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки людей и грузовых веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,3

56

Корректировки на право собственности не проводилась, так как все объекты – и оцениваемые, и аналоги принадлежат на праве собственности.

Корректировки на время продажи приняты равной 0 (нулю), так как все объекты – и оцениваемые, и аналоги выставлены на продажу на дату оценки.

Корректировка на месторасположение приняты равной 0 (нулю), так как все объекты – и оцениваемые, и аналоги реализуются в местах, где цены на аналогичные объекты находятся на одном уровне.

Корректировка на год выпуска. Корректировки на год выпуска приняты на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 6.4.1.1.

Средние значения и доверительные интервалы коэффициента списания стоимости за год эксплуатации, в процентах

Таблица 6.4.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и оборудование общего назначения	11	9,8	12,2
Специализация узкого назначения	12	10,2	13,8
Жизненно-необходимый и водный транспорт	10	9,2	11,0
Среднее оборудование широкого профиля	12	10,3	13,2
Условно-специализированное оборудование	12	10,3	13,2
Средства хранения и транспортировки людей и грузовых веществ	11	10,2	12,4
Электронное оборудование	13	12,5	16,3
Инструменты, инвентарь, приборы	16	13,8	17,3

206

Корректировка на отличие параметра объекта оценки от параметра объекта – аналога.

Величина корректировки рассчитывается по формуле:

$$K = (X_{\text{оцен}} / X_{\text{аналог}})^b,$$

$X_{\text{оцен}}$ - значение параметра у оцениваемого объекта

$X_{\text{аналог}}$ - значение параметра у объекта – аналога

b - коэффициент торможения, учитывающий силу влияния параметра X на цену объекта.

Согласно информации, представленной в «Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 4.4.1.1, определены следующие коэффициенты торможения в зависимости от группы оборудования:

Читтон первым опубликовал информацию относительно коэффициента "шести десятых". Диапазон был 0,33 до 1,02 со средним значением 0,6.

4.4.1. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал
Транспорт и авиатехника общего назначения	0,7	0,20	0,35	0,4 - 1,1
Специальная узкого применения	0,6	0,18	0,30	0,3 - 0,9
Железнодорожный и водный транспорт	0,7	0,15	0,35	0,4 - 1,1
Серийное оборудование цинкового профиля	0,7	0,18	0,35	0,4 - 1,1
Универсализируемые оборудование	0,6	0,18	0,30	0,3 - 0,9
Электронное оборудование	0,7	0,19	0,35	0,4 - 1,1

110

При расчете корректировки на общее состояние использовались данные «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2019, табл. 7.2.3, определены следующие экспертные оценки значений износа для АМТС в зависимости от физического состояния объектов:

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Непригодно к применению или для	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, комплект по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁴

Таблица 7.2.3

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения первоначальной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными обоями технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными обоями технического обслуживания, не требующие текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 – 40
Была в эксплуатации АМТС с выполненными обоями технического обслуживания, требующие текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющих незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 – 60

²⁴ Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98. 8 издание – М., ООО «Прайм-Н», 2010

223

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Была в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 – 75
Была в эксплуатации АМТС, требующие капитального ремонта или замены основных агрегатов (двигателя, кузова, шасси), полной переоборудованности	Неудовлетворительное	до 60
Была в эксплуатации АМТС, требующие ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности оценки значения такого несоответствия к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁵

Таблица 7.2.4

Значение эксплуатационного износа АМТС, %	Характеристика технического состояния АМТС
5 – 10 (среднее значение 7,5%)	АМТС до срока эксплуатации до 1 года. Эксплуатируется, находится в состоянии, не требующим проведения ремонтных или регулировочных работ кроме регламентных. Не требует ремонта. Не имеет явных признаков износа.

²⁵ Методические рекомендации для судебных экспертов. «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки». М.: ФБУ РФПС при Минюсте России, 2013 г.

224

Корректировка на общее состояние рассчитывалась по формуле: $(1 - \text{И}00) / (1 - \text{И}0а) - 1$, где
 И00 – физический износ объекта оценки,
 И0а – физический износ объекта – аналога.

Расчет стоимости оцениваемых объектов по сравнительному подходу представлен в таблицах ниже.

№ п/п	Объект оценки	Марка (модель)	Страна (фирма) производитель	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Уникальность (стандартное, специализированное, уникальное)	Описание технического состояния имущества	Коэффициент пересчета на 1 кв.2019г	Цена нового аналога методом индексации, руб. с НДС
1.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8133	1993	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 136 Р
2.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8134	1993	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 136 Р
3.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8132	1993	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	3 072 Р
4.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8131	1993	800	0,00	стандарт.	в не рабочем состоянии	2,4427	2 345 Р
5.	Распошивалка	Текстима	Германия	9807	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	1 653 Р
6.	Распошивалка	Текстима	Германия	9793	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 670 Р
7.	Распошивалка	Текстима	Германия	9898	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
8.	Распошивалка	Текстима	Германия	9799	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
9.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12383	1991	1500	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	5 760 Р
10.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12621	1991	1500	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	7 488 Р
11.	Швейная машина	Подольск	СССР	27397	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	2 722 Р
12.	Швейная машина	Подольск	СССР	27394	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,0505	1 261 Р
13.	Швейная машина	Подольск	СССР	27396	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,0505	1 261 Р
14.	Швейная машина	Подольск	СССР	27399	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	3 840 Р
15.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
16.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	4 992 Р
17.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
18.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
19.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	2 670 Р
20.	Швейная машина	Подольск	СССР	191589	1990	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	1 716 Р
21.	Пуговичная машина		СССР	58304	1977	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	1 869 Р
22.	Раскройная пила		СССР	992	1990	1100	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	2 816 Р
23.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39519	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	4 493 Р
24.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39504	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	3 056 Р
25.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39313	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	2 450 Р
26.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39539	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	2 450 Р
27.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39500	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
28.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39595	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	3 456 Р
29.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39687	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
30.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39632	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
31.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39554	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
32.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39631	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	1 488 Р
33.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39447	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	1 488 Р
34.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39624	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	1 544 Р
35.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39470	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 638 Р
36.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39526	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
37.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39550	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
38.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39501	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
39.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39518	1989	900	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
40.	Автомат для печатания		СССР	82	1989	300	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

	ярлыка										
41.	Швейная машина	Подольск	СССР	84277	1988	600	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
42.	Швейная машина	Подольск	СССР	84296	1988	600	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 759 Р
43.	Швейная машина	Подольск	СССР	83249	1988	600	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 759 Р
44.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6825	1988	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 172 Р
45.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6828	1988	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	1 089 Р
46.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6829	1988	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 536 Р
47.	Полуавтомат для ярлыков		СССР	911	1988	200	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,3775	331 Р
48.	Распошивалка		СССР	3778	1988	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1123	934 Р
49.	Распошивалка		СССР	3799	1988	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	2 688 Р
50.	Распошивалка		СССР	1246	1987	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,5407	740 Р
51.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	45861	1981	1500	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1988	2 158 Р
52.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	58304	1977	100	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,0694	128 Р
53.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	1585	1977	100	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1123	133 Р
54.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	2803	1977	100	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	272 Р
55.	Раскройная пила		СССР	706	1977	350	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 026 Р
56.	Раскройная пила		СССР	70	1976	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	1 068 Р
57.	Раскройная пила		СССР	298	1976	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,178	1 045 Р
58.	Конвейер		СССР	203	1968	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 152 Р
59.	Конвейер		СССР	206	1968	300	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
60.	Распошивалка		СССР	1993	1993	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
61.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39458	1989	1100	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
62.	Швейная машина	Подольск	СССР	498650	1984	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 152 Р
63.	Швейная машина	Подольск	СССР	497644	1984	400	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
64.	Швейная машина	Подольск	СССР	39517	1978	350	0,00	стандарт.	удовлетворит	3,2	1 344 Р
65.	Петельная машина		СССР	36032	1969	150	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	384 Р
66.	Стегальная машина		СССР	92267	1959	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	2 560 Р
67.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9036	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
68.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9029	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
69.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9028	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
70.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9031	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
71.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9027	1988	750	0,00	стандарт.	удовлетворит		0 Р
72.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	703	1989	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 931 Р
73.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	704	1989	1000	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	3 396 Р
74.	Браковочная машина		СССР	111	1991	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	3 994 Р
75.	Кругловяз. Машина	Интерлок	Чехия		2008	174000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,6	334 080 Р
76.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	20762,71	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	70 508 Р
77.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	20762,71	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	56 515 Р
78.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2407384	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,5581	264 415 Р
79.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2390259	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,178	369 614 Р
80.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2708355	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,8299	480 244 Р
81.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2890248	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	377 522 Р
82.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2507197	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	362 028 Р
83.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,5581	264 415 Р
84.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	141419,49	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,1123	188 761 Р
85.	Станок карус.типа траф	Дмитров	Россия	б/н	2009	144067,8	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	247 151 Р

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

	(термлпечать)										
86.	Сушилка промежуточная	Дмитров	Россия	б/н	2009	32203,39	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4296	55 246 Р
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	MTRU-1	Турция	б/н	2009	36000	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,4256	61 586 Р
88.	Токарный станок		СССР	2592	1986	3600	0,00	стандарт.	удовлетворит	4,16	17 971 Р
89.	Сверильный станок		СССР	113	1968	600	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	1 633 Р
90.	Фрезерный станок		СССР	6809	1965	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	817 Р
91.	Наждачный станок		СССР	б/н	1965	150	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	408 Р
92.	Газосварачный аппарат		СССР	63947	1993	300	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	801 Р
93.	Электросварачный аппарат		СССР	426	1984	700	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2246	1 869 Р
94.	Пожарная сигнализация		СССР	б/н		61666,67	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	180 760 Р
95.	Телефонная подстанция		СССР	б/н		50890	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,1333	130 276 Р
96.	Деревообрабатывающий станок		СССР	2530	1990	1350	0,00	стандарт.	удовлетворит	1,28	2 074 Р
97.	Циркулярная пила		СССР	б/н	1952	250	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	733 Р
98.	Вышивальный аппарат		Россия	б/н	1995	800	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	2 345 Р
99.	Мотальная машина		СССР	5787	1987	650	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,4427	1 905 Р
100.	Мотальная машина		Россия	1998	1998	400	0,00	стандарт.	удовлетворит	2,2683	1 089 Р

№ п/п	Объект оценки	Год постановки на баланс	Цена нового аналога, руб. с НДС	Объект-аналог	Источник информации	Коэффициент приведения	Цена нового объекта оценки, руб. с НДС	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок, лет
1.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
2.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
3.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
4.	Кетельная машина	1993	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnymashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	28	20
5.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

6.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20
7.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20
8.	Распошивалка	1993	40 681	GK1500-01 Промышленная швейная машина Typical (голова)	https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html	1	40681	28	20
9.	Оверлок «Ямато»	1991	29990	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	https://festima.ru/docs/65631477/piter/overlok-yamato-chetyryokhnitochnyy	1	29990	30	20
10.	Оверлок «Ямато»	1991	29990	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	https://festima.ru/docs/65631477/piter/overlok-yamato-chetyryokhnitochnyy	1	29990	30	20
11.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
12.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
13.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
14.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
15.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
16.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
17.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
18.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
19.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
20.	Швейная машина	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
21.	Пуговичная машина	1977	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	44	20
22.	Раскройная пила	1990	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	31	20
23.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc-hne-i-kraeobmetochnostachiva	1	29941	32	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

					yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1				
24.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc hne-i-kraeobmetochnostachiva yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1	1	29941	32	20
25.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc hne-i-kraeobmetochnostachiva yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1	1	29941	32	20
26.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700	https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetoc hne-i-kraeobmetochnostachiva yushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1	1	29941	32	20
27.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
28.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
29.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
30.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
31.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
32.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29 941 Р	32	20
33.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-		1	29 941 Р	32	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

				Yamata FY700					
34.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
35.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
36.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
37.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
38.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
39.	Оверлок «Ямато»	1989	29941	Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700		1	29941	32	20
40.	Автомат для печатания ярлыка	1989	16 799	Принтер Brother PT-P750W	https://www.dns-shop.ru/product/7add6155ea4a3361/printer-nakleek-brother-pt-p750w/?i=3	1	16799	32	20
41.	Швейная машина	1988	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	33	20
42.	Швейная машина	1988	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	33	20
43.	Швейная машина	1988	3000	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	3000	33	20
44.	Кетельная машина	1988	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	33	20
45.	Кетельная машина	1988	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	33	20
46.	Кетельная машина	1988	79 900	Кетельная машина Hague D280E	https://www.textileorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html	1	79900	33	20
47.	Полуавтомат для ярлыков	1988	60000	Маркиратор этикеток ЭЛЕКТРОМЕХАНИЧЕСКИЙ ШТЕМПЕЛЬНОГО ТИПА МОДЕЛЬ ПЭШТ	https://dozprom.ru/etiket-oborudovanie/etiket-mashiny/markirator-etiketok-elektromekhanicheskij-shtempelnogo-tipa	1,0000 Р	60000	33	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

					model-pesht/				
48.	Распошивалка	1988	24990	Швейная машина Janome family PL 4500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shveytnaya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887	1	24990	33	20
49.	Распошивалка	1988	24990	Швейная машина Janome family PL 4500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shveytnaya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887	1	24990	33	20
50.	Распошивалка	1987	24990	Швейная машина Janome family PL 4500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shveytnaya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887	1	24990	34	20
51.	Пуговичная машина	1981	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	40	20
52.	Пуговичная машина	1977	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	44	20
53.	Пуговичная машина	1977	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	44	20
54.	Пуговичная машина	1977	3000		https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc	1	3000	44	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

					5B%5D=%D0%97%D0% %B8%D0%BD%D0%B3 %D0%B5%D1%80&ut% 5B%5D=%D0%9F%D0 %BE%D0%B4%D0%BE %D0%BB%D1%8C%D1 %81%D0%BA&way=des c				
55.	Раскройная пила	1977	3000			1	3000	44	20
56.	Раскройная пила	1976	3000			1	3000	45	20
57.	Раскройная пила	1976	3000			1	3000	45	20
58.	Конвейер	1968	2000			1	2000	53	20
59.	Конвейер	1968	2000			1	2000	53	20
60.	Распошивалка	1993	32900	Распошивальная машина Brother 3440-CV	https://www.avito.ru/ross iya?q=%D1%80%D0%B 0%D1%81%D0%BF%D0 %BE%D1%88%D0%B8 %D0%B2%D0%B0%D0 %BB%D1%8C%D0%BD %D0%B0%D1%8F+%D 0%BC%D0%B0%D1%88 %D0%B8%D0%BD%D0 %B0	1	32900	28	20
61.	Оверлок «Ямато»	1989	5333	Промышленный оверлок Feiyue- Yamata FY700	расчет ниже	1	5333	32	20
62.	Швейная машина	1984	2667	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	2667	37	20
63.	Швейная машина	1984	2667	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	2667	37	20
64.	Швейная машина	1978	2667	Швейная машинка Подольск 143М.	расчет ниже	1	2667	43	20
65.	Петельная машина	1969	28000	петельная швейная машина	https://www.avito.ru/bat aysk/bytovaya_tehnika/p etelnaya_shveyayna_mas hinka_1694059588?slocat ion=621540	1	28000	52	20
66.	Стегальная машина	1959	80000	стегальная машина	https://www.avito.ru/abi nsk/oborudovanie_dlya_b iznesa/stegalnaya_mashi na_1428300030	1	80000	62	20
67.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/go ods/18959377/vyazalnay a-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
68.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/go ods/18959377/vyazalnay a-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20

ЧПО Вишневецкая Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д. 12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

69.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
70.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
71.	Плосковяз. Машина	1988	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	33	20
72.	Вязальный автомат	1989	25000	Станки плосковязальные ПВРК	http://megasklad.ru/lots/list/0/11287/long/sale/0/	1	25000	32	20
73.	Вязальный автомат	1989	25000	Станки плосковязальные ПВРК	http://megasklad.ru/lots/list/0/11287/long/sale/0/	1	25000	32	20
74.	Браковочная машина	1991	25000			1	25000	30	20
75.	Кругловяз. Машина	2008	350000			1	350000	13	20
76.	Распошивалка	2008	32900	Распошивальная машина Brother 3440-CV	https://www.avito.ru/rossiya?q=%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0	1	32900	13	20
77.	Распошивалка	2008	32900	Распошивальная машина Brother 3440-CV	https://www.avito.ru/rossiya?q=%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B8%D0%BD%D0%B0	1	32900	13	20
78.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
79.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
80.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
81.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

					a-mashina-stoll.htm				
82.	Вяз.машина «Штоль»	2008	550000	Вязальная машина STOLL CMS 430	https://promportal.su/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm	1	550000	13	20
83.	Мотальная машина	2008	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	13	20
84.	Мотальная машина	2008	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	13	20
85.	Станок карус.типа траф (термлпечать)	2009	250000			1	250000	12	20
86.	Сушилка промежуточная	2009	70 000	ПИК-500 Промежуточная ИК-сушка	http://www.osps.ru/catalog/sushilnoe_oborudovanie/297/	1	70000	12	20
87.	Пресс МТРУ-1 (для отпарки свитеров)	2009	395151	Паростол Malkan МТРУ 1	https://smolensk.tiu.ru/p456140901-parostol-malkan-mtru.html	1	395151	12	20
88.	Токарный станок	1986	55000		https://www.avito.ru/kardymovo/remont_i_stroitelstvo/1616_tokarnyy_stanok_1694736000	1	55000	35	20
89.	Сверлильный станок	1968	17000		https://www.avito.ru/aleksin/kolleksionirovanie_stanok_sverlilnyy_2m_112_nastolnyy_1247957172	1	17000	53	20
90.	Фрезерный станок	1965	30000		https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_sovetskogo_proizvodstva_1706957846	1	30000	56	20
91.	Наждачный станок	1965	9000		https://www.avito.ru/cherepovets/remont_i_stroitelstvo/nazhdak_tochilo_1396568289	1	9000	56	20
92.	Газосварочный аппарат	1993	4 000	Сварочный аппарат	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_1439082928	1	4000	28	20
93.	Электросварочный аппарат	1984	3500	Сварочный аппарат	https://www.avito.ru/egorrevsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_1302048201	1	3500	37	20

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

94.	Пожарная сигнализация								
95.	Телефонная подстанция								
96.	Деревообрабатывающий станок	1990	16000		https://www.avito.ru/smolsk/remont_i_stroitelstvo/derevoobrabatyvayuschiy_stanok_286133945	1	16000	31	20
97.	Циркулярная пила	1952	4000	Электро-пила (циркулярка)	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/elektro-pila_tsirkulyarka_1599252742	1	4000	69	20
98.	Вышивальный аппарат	1995	375 000	Вышивальная машина	https://www.avito.ru/yaroslavl/oborudovanie_dlya_biznesa/vyshivalnaya_mashina_1321222720	1	375000	26	20
99.	Мотальная машина	1987	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	34	20
100.	Мотальная машина	1998	65000	Мотальная машина для перемотки пряжи	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazi_1691617433	1	65000	23	20

№ п/п	Объект оценки	Расчетное значение физического износа, %	Скорректированное значение физического износа, %	Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Скидка при переходе на вторичный рынок, руб	Экономическое устаревание, %	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб. с НДС
1.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
2.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
3.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
4.	Кеттельная машина	140,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
5.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
6.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
7.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
8.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	5980	0%	14 360
9.	Оверлок «Ямато»	150,00%	50,00%	14,70%	4409	0%	10 586
10.	Оверлок «Ямато»	150,00%	50,00%	14,70%	4409	0%	10 586
11.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

12.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
13.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
14.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
15.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
16.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
17.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
18.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
19.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
20.	Швейная машина	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
21.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
22.	Раскройная пила	155,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
23.	Оверлок «Ямато»	160,00%	50,00%	14,70%	4401	0%	10 569
24.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
25.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
26.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
27.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
28.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
29.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
30.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
31.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
32.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
33.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
34.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
35.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
36.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
37.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
38.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
39.	Оверлок «Ямато»	160,00%	60,00%	14,70%	4401	0%	7 575
40.	Автомат для печатания ярлыка	160,00%	70,00%	14,70%	2469	0%	2 570
41.	Швейная машина	165,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
42.	Швейная машина	165,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
43.	Швейная машина	165,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
44.	Кеттельная машина	165,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
45.	Кеттельная машина	165,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
46.	Кеттельная машина	165,00%	50,00%	14,70%	11745	0%	28 205
47.	Полуавтомат для ярлыков	165,00%	50,00%	14,70%	8820	0%	21 180
48.	Распошивалка	165,00%	50,00%	14,70%	3674	0%	8 821
49.	Распошивалка	165,00%	50,00%	14,70%	3674	0%	8 821

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

50.	Распошивалка	170,00%	50,00%	14,70%	3674	0%	8 821
51.	Пуговичная машина	200,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
52.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
53.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
54.	Пуговичная машина	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
55.	Раскройная пила	220,00%	0,00%	13,00%		0%	2 610
56.	Раскройная пила	225,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
57.	Раскройная пила	225,00%	0,00%	13,00%	390	0%	2 610
58.	Конвейер	265,00%	0,00%	13,00%	260	0%	1 740
59.	Конвейер	265,00%	50,00%	13,00%	260	0%	870
60.	Распошивалка	140,00%	50,00%	14,70%	4836	0%	11 614
61.	Оверлок «Ямато»	160,00%	0,00%	13,00%		0%	4 640
62.	Швейная машина	185,00%	0,00%	13,00%		0%	2 320
63.	Швейная машина	185,00%	0,00%	13,00%		0%	2 320
64.	Швейная машина	215,00%	0,00%	13,00%		0%	2 320
65.	Петельная машина	260,00%	0,00%	13,00%		0%	24 360
66.	Стегальная машина	310,00%	0,00%	13,00%		0%	69 600
67.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
68.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
69.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
70.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
71.	Плосковяз. Машина	165,00%	70,00%	14,70%	80850	0%	84 150
72.	Вязальный автомат	160,00%	0,00%	13,00%		0%	21 750
73.	Вязальный автомат	160,00%	0,00%	13,00%		0%	21 750
74.	Браковочная машина	150,00%	0,00%	13,00%		0%	21 750
75.	Кругловяз. Машина	65,00%	65,00%	14,70%	51450	0%	71 050
76.	Распошивалка	65,00%	65,00%	14,70%	4836	0%	6 679
77.	Распошивалка	65,00%	65,00%	14,70%	4836	0%	6 679
78.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
79.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
80.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
81.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
82.	Вяз.машина «Штоль»	65,00%	65,00%	14,70%	80850	0%	111 650
83.	Мотальная машина	65,00%	65,00%	14,70%	9555	0%	13 195
84.	Мотальная машина	65,00%	65,00%	14,70%	9555	0%	13 195
85.	Станок карус.типа траф (термппечать)	65,00%	65,00%	14,70%	36750	0%	50 750
86.	Сушилка промежуточная	60,00%	60,00%	14,70%	10290	0%	17 710
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	60,00%	60,00%	14,70%	58087	0%	99 973

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82

e-mail: Smol-account@mail.ru

88.	Токарный станок	175,00%	0,00%	13,00%		0%	47 850
89.	Сверлильный станок	265,00%	0,00%	13,00%		0%	14 790
90.	Фрезерный станок	280,00%	0,00%	13,00%		0%	26 100
91.	Наждачный станок	280,00%	0,00%	13,00%		0%	7 830
92.	Газосварочный аппарат	140,00%	50,00%	14,70%	588	0%	1 412
93.	Электросварочный аппарат	185,00%	50,00%	14,70%	515	0%	1 493
94.	Пожарная сигнализация						
95.	Телефонная подстанция						
96.	Деревообрабатывающий станок	155,00%	0,00%	13,00%		0%	13 920
97.	Циркулярная пила	345,00%	0,00%	13,00%		0%	3 480
98.	Вышивальный аппарат	130,00%	60,00%	14,70%	55125	0%	94 875
99.	Мотальная машина	170,00%	70,00%	14,70%	9555	0%	9 945
100.	Мотальная машина	115,00%	70,00%	14,70%	9555	0%	9 945

33. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

В доходном подходе рыночная стоимость может определяться одним из трех методов: методом капитализации дохода, методом дисконтирования денежных подходов, либо методом равно эффективного аналога.

Метод капитализации прибыли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Или иными словами, стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов от этого имущества.

Определение стоимости имущества методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данное имущество сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества. Собственник не продаст своё имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При методе равно эффективного аналога подбирается функциональный аналог (базисный объект), который выполняет одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по таким техническим характеристикам, как производительность, срок службы, качество изготавливаемой с его помощью продукции, и другим показателям

Доходный подход, и в частности метод капитализации дохода, применим при оценке машин и оборудования главным образом в случаях «системной оценки» т.к. в основном только в этих случаях возможна и целесообразна локализация соответствующего потока доходов и затрат и соотнесение его с объектом оценки. Помимо оценки производственно-технологических систем этот подход применим так же при оценке так называемого бизнесобразующего оборудования (например, дорогостоящих транспортных средств), с помощью которого выполняют непосредственно оплачиваемые работы.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В связи с тем, что информация о доходах от использования аналогичных оцениваемыми объектами в средствах массовой информации отсутствует, данные о доходах от оцениваемых объектов также отсутствуют, использование доходного подхода при определении стоимости невозможно.

Поэтому доходный подход при оценке движимого имущества оценщик не использовал.

34. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость при оценке объекта предполагает деятельность рынка как такового при наличии определенного баланса между спросом и предложением. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких – либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и тоже значение, независимо от метода ее определения. Различие оценок, полученных двумя подходами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

- Затратный подход является универсальным при расчете рыночной стоимости машин и оборудования. При оценке машин и оборудования применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому объекту за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения и устаревания. Оценщик использовал затратный подход при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества, для которого имелись данные о стоимости нового оборудования.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Используется при наличии рынка.

- Доходный подход основан на текущих показателях финансового рынка и рынка оборудования. В связи с тем, что оцениваемые объекты не являются бизнесобразующими и их применение возможно только в технологическом комплексе, не позволяющем произвести локализацию соответствующего потока доходов и затрат и соотнесение их с объектом оценки, применить доходный подход представляется не вполне корректным.
- Пожарная сигнализация и телефонная подстанция являются неотделимыми улучшениями объектов недвижимости и учтены в стоимости объектов недвижимости.

В результате получили:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб.
1.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
2.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
3.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
4.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
5.	Распошивалка	14 360	14,70%	Не использ.	14 360
6.	Распошивалка	14 360	14,70%	Не использ.	14 360
7.	Распошивалка	14 360	14,70%	Не использ.	14 360
8.	Распошивалка	14 360	14,70%	Не использ.	14 360
9.	Оверлок «Ямато»	10 586	14,70%	Не использ.	10 586
10.	Оверлок «Ямато»	10 586	14,70%	Не использ.	10 586
11.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
12.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
13.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
14.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
15.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
16.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
17.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
18.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
19.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
20.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
21.	Пуговичная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
22.	Раскройная пила	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
23.	Оверлок «Ямато»	10 569	14,70%	Не использ.	10 569
24.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
25.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
26.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
27.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
28.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
29.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
30.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
31.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
32.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
33.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
34.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
35.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575

36.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
37.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
38.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
39.	Оверлок «Ямато»	7 575	14,70%	Не использ.	7 575
40.	Автомат для печатания ярлыка	2 570	14,70%	Не использ.	2 570
41.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
42.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
43.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
44.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
45.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
46.	Кеттельная машина	28 205	14,70%	Не использ.	28 205
47.	Полуавтомат для ярлыков	21 180	14,70%	Не использ.	21 180
48.	Распошивалка	8 821	14,70%	Не использ.	8 821
49.	Распошивалка	8 821	14,70%	Не использ.	8 821
50.	Распошивалка	8 821	14,70%	Не использ.	8 821
51.	Пуговичная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
52.	Пуговичная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
53.	Пуговичная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
54.	Пуговичная машина	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
55.	Раскройная пила	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
56.	Раскройная пила	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
57.	Раскройная пила	Не использ.	13,00%	2 610	2 610
58.	Конвейер	Не использ.	13,00%	1 740	1 740
59.	Конвейер	Не использ.	13,00%	870	870
60.	Распошивалка	11 614	14,70%	Не использ.	11 614
61.	Оверлок «Ямато»	Не использ.	13,00%	4 640	4 640
62.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 320	2 320
63.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 320	2 320
64.	Швейная машина	Не использ.	13,00%	2 320	2 320
65.	Петельная машина	Не использ.	13,00%	24 360	24 360
66.	Стегальная машина	Не использ.	13,00%	69 600	69 600
67.	Плосковяз. Машина	84 150	14,70%	Не использ.	84 150
68.	Плосковяз. Машина	84 150	14,70%	Не использ.	84 150
69.	Плосковяз. Машина	84 150	14,70%	Не использ.	84 150
70.	Плосковяз. Машина	84 150	14,70%	Не использ.	84 150
71.	Плосковяз. Машина	84 150	14,70%	Не использ.	84 150
72.	Вязальный автомат	Не использ.	13,00%	21 750	21 750
73.	Вязальный автомат	Не использ.	13,00%	21 750	21 750
74.	Браковочная машина	Не использ.	13,00%	21 750	21 750
75.	Кругловяз. Машина	71 050	14,70%	Не использ.	71 050
76.	Распошивалка	6 679	14,70%	Не использ.	6 679
77.	Распошивалка	6 679	14,70%	Не использ.	6 679
78.	Вяз.машина «Штоль»	111 650	14,70%	Не использ.	111 650

79.	Вяз.машина «Штоль»	111 650	14,70%	Не использ.	111 650
80.	Вяз.машина «Штоль»	111 650	14,70%	Не использ.	111 650
81.	Вяз.машина «Штоль»	111 650	14,70%	Не использ.	111 650
82.	Вяз.машина «Штоль»	111 650	14,70%	Не использ.	111 650
83.	Мотальная машина	13 195	14,70%	Не использ.	13 195
84.	Мотальная машина	13 195	14,70%	Не использ.	13 195
85.	Станок карус.типа траф (термппечать)	50 750	14,70%	Не использ.	50 750
86.	Сушилка промежуточная	17 710	14,70%	Не использ.	17 710
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	99 973	14,70%	Не использ.	99 973
88.	Токарный станок	Не использ.	13,00%	47 850	47 850
89.	Сверильный станок	Не использ.	13,00%	14 790	14 790
90.	Фрезерный станок	Не использ.	13,00%	26 100	26 100
91.	Наждачный станок	Не использ.	13,00%	7 830	7 830
92.	Газосварачный аппарат	1 412	14,70%	Не использ.	1 412
93.	Электросварачный аппарат	1 493	14,70%	Не использ.	1 493
94.	Пожарная сигнализация	Учтено в стоимости зданий		Учтено в стоимости зданий	Учтено в стоимости зданий
95.	Телефонная подстанция	Учтено в стоимости зданий		Учтено в стоимости зданий	Учтено в стоимости зданий
96.	Деревообрабатывающий станок	Не использ.	13,00%	13 920	13 920
97.	Циркулярная пила	Не использ.	13,00%	3 480	3 480
98.	Вышивальный аппарат	94 875	14,70%	Не использ.	94 875
99.	Мотальная машина	9 945	14,70%	Не использ.	9 945
100.	Мотальная машина	9 945	14,70%	Не использ.	9 945
	ИТОГО:				2 190 357 Р

Источник: расчет Оценщика.

Рыночная стоимость движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, и расположенного по адресу: 243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, рассчитанная по состоянию на 03 июня 2021 года составляет 2 190 357 (Два миллиона сто девяносто тысяч триста пятьдесят семь) рублей (НДС не облагается, так как реализуется по конкурсному производству).

35. ВЫВОДЫ.

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755, и расположенного по адресу: 243140, Брянская область, г.Клинцы, ул. Ногина, 9, рассчитанная по состоянию на 03 июня 2021 года составляет 22 844 223 (Двадцать два миллиона восемьсот сорок четыре тысячи двести двадцать три) рубля (НДС не облагается, так как реализуется по конкурсному производству), в том числе:

Объект оценки	Рыночная стоимость, объекта, руб.
Нежилое помещение (гаражи), назначение: нежилое, общей площадью 219,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:352	1 132 654 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1386/15410.	792 054 Р
Нежилое помещение (сырьевой склад), назначение: нежилое, общей площадью 338,3 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:431	1 742 314 Р

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1953/15410	1 116 076 Р
Нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), назначение: нежилое, общей площадью 506,7 кв.м, этажность: 2, кадастровый номер 32:30:0020902:429	1 308 405 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 1072/15410	612 613 Р
Нежилое помещение (вязально-швейный цех), назначение: нежилое, общей площадью 2060,9 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:426	6 939 843 Р
Нежилое помещение (бытовые помещения), назначение: нежилое, общей площадью 378,2 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:434	1 659 724 Р
Нежилое административное помещение (административное помещение), назначение: нежилое, общей площадью 107,8 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:435	498 586 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 7904/15410	4 516 880 Р
Нежилое помещение (трансформаторная подстанция), назначение: нежилое, общей площадью 23,0 кв.м, этажность: 1, кадастровый номер 32:30:0020902:428, с оборудованием, доля в праве 1/2	305 000 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв.м, кадастровый номер 32:30:020902:23, общая долевая собственность, доля в праве 52/15410	29 716 Р
ИТОГО по недвижимому имуществу:	20 653 866 Р
Оборудование – 100 позиций	2 190 357 Р
ИТОГО:	22 844 223 Р

В том числе оборудование:

№ п/п	Объект оценки	Марка (модель)	Страна (фирма) производитель	Инвентарный номер	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8133	1993	28 205
2.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8134	1993	28 205
3.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8132	1993	28 205
4.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	8131	1993	28 205
5.	Распошивалка	Текстима	Германия	9807	1993	14 360
6.	Распошивалка	Текстима	Германия	9793	1993	14 360
7.	Распошивалка	Текстима	Германия	9898	1993	14 360
8.	Распошивалка	Текстима	Германия	9799	1993	14 360
9.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12383	1991	10 586
10.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	12621	1991	10 586
11.	Швейная машина	Подольск	СССР	27397	1990	2 610
12.	Швейная машина	Подольск	СССР	27394	1990	2 610
13.	Швейная машина	Подольск	СССР	27396	1990	2 610
14.	Швейная машина	Подольск	СССР	27399	1990	2 610
15.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
16.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
17.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
18.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
19.	Швейная машина	Подольск	СССР	27362	1990	2 610
20.	Швейная машина	Подольск	СССР	191589	1990	2 610
21.	Пуговичная машина		СССР	58304	1977	2 610

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

22.	Раскройная пила		СССР	992	1990	2 610
23.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39519	1989	10 569
24.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39504	1989	7 575
25.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39313	1989	7 575
26.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39539	1989	7 575
27.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39500	1989	7 575
28.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39595	1989	7 575
29.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39687	1989	7 575
30.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39632	1989	7 575
31.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39554	1989	7 575
32.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39631	1989	7 575
33.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39447	1989	7 575
34.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39624	1989	7 575
35.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39470	1989	7 575
36.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39526	1989	7 575
37.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39550	1989	7 575
38.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39501	1989	7 575
39.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39518	1989	7 575
40.	Автомат для печатания ярлыка		СССР	82	1989	2 570
41.	Швейная машина	Подольск	СССР	84277	1988	2 610
42.	Швейная машина	Подольск	СССР	84296	1988	2 610
43.	Швейная машина	Подольск	СССР	83249	1988	2 610
44.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6825	1988	28 205
45.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6828	1988	28 205
46.	Кеттельная машина	Текстима	Германия	6829	1988	28 205
47.	Полуавтомат для ярлыков		СССР	911	1988	21 180
48.	Распошивалка		СССР	3778	1988	8 821
49.	Распошивалка		СССР	3799	1988	8 821
50.	Распошивалка		СССР	1246	1987	8 821
51.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	45861	1981	2 610
52.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	58304	1977	2 610
53.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	1585	1977	2 610
54.	Пуговичная машина	Подольск	СССР	2803	1977	2 610
55.	Раскройная пила		СССР	706	1977	2 610
56.	Раскройная пила		СССР	70	1976	2 610
57.	Раскройная пила		СССР	298	1976	2 610
58.	Конвейер		СССР	203	1968	1 740
59.	Конвейер		СССР	206	1968	870
60.	Распошивалка		СССР	1993	1993	11 614
61.	Оверлок «Ямато»	Подольск	СССР	39458	1989	4 640
62.	Швейная машина	Подольск	СССР	498650	1984	2 320
63.	Швейная машина	Подольск	СССР	497644	1984	2 320
64.	Швейная машина	Подольск	СССР	39517	1978	2 320
65.	Петельная машина		СССР	36032	1969	24 360
66.	Стегальная машина		СССР	92267	1959	69 600
67.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9036	1988	84 150
68.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9029	1988	84 150
69.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9028	1988	84 150
70.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9031	1988	84 150
71.	Плосковяз. Машина	Штоль	Германия	9027	1988	84 150
72.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	703	1989	21 750
73.	Вязальный автомат	ПВРК	СССР	704	1989	21 750
74.	Браковочная машина		СССР	111	1991	21 750
75.	Кругловяз. Машина	Интерлок	Чехия		2008	71 050
76.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	6 679
77.	Распошивалка		Россия	б/н	2008	6 679
78.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2407384	2008	111 650

79.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2390259	2008	111 650
80.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2708355	2008	111 650
81.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2890248	2008	111 650
82.	Вяз.машина «Штоль»	Штоль	Германия	2507197	2008	111 650
83.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	13 195
84.	Мотальная машина		Россия	б/н	2008	13 195
85.	Станок карус.типа траф (термлпечать)	Дмитров	Россия	б/н	2009	50 750
86.	Сушилка промежуточная	Дмитров	Россия	б/н	2009	17 710
87.	Пресс MTRU-1 (для отпарки свитеров)	MTRU-1	Турция	б/н	2009	99 973
88.	Токарный станок		СССР	2592	1986	47 850
89.	Сверлильный станок		СССР	113	1968	14 790
90.	Фрезерный станок		СССР	6809	1965	26 100
91.	Наждачный станок		СССР	б/н	1965	7 830
92.	Газосварочный аппарат		СССР	63947	1993	1 412
93.	Электросварочный аппарат		СССР	426	1984	1 493
94.	Пожарная сигнализация		СССР	б/н		Учтено в стоимости зданий
95.	Телефонная подстанция		СССР	б/н		Учтено в стоимости зданий
96.	Деревообрабатывающий станок		СССР	2530	1990	13 920
97.	Циркулярная пила		СССР	б/н	1952	3 480
98.	Вышивальный аппарат		Россия	б/н	1995	94 875
99.	Мотальная машина		СССР	5787	1987	9 945
100.	Мотальная машина		Россия	1998	1998	9 945
	ИТОГО:					2 190 357 Р

36. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9).

2. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют

4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

10. Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик

Вишневская Г.В.

37.Список литературы

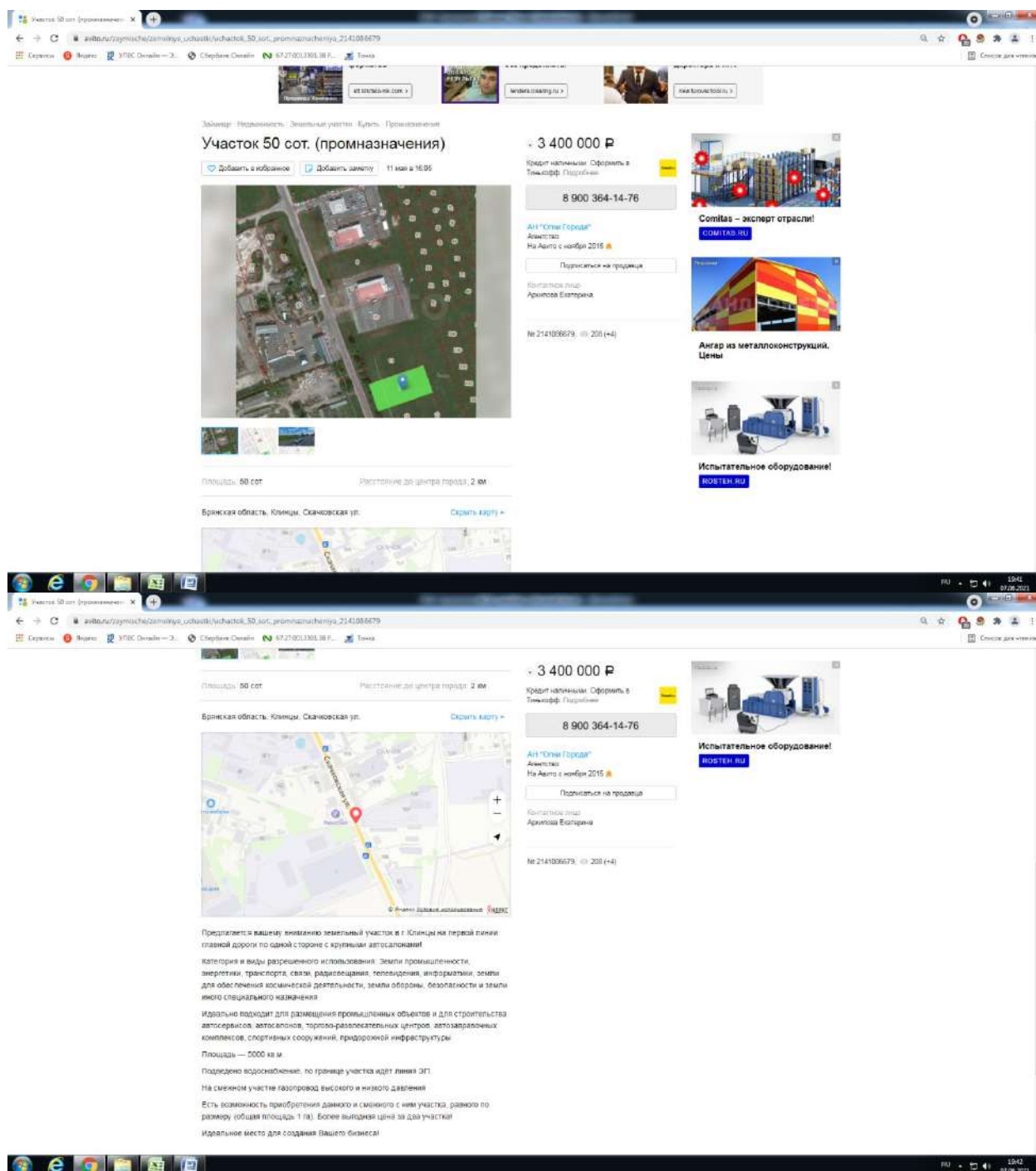
При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
11. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Справочник оценщика недвижимости-2017. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.* под ред. Лейфера Л. А.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2018г.
16. Справочник оценщика недвижимости - 2016», том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Под ред. Лейфера Л.А,
17. «Справочник корректировок. Сегмент «Торгово-офисная недвижимость» по состоянию на 01.01.2017 г. www.areall.ru.
18. "Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.
19. «Справочник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2016".
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Приложение 1. Распечатки интернет – страниц (скриншоты), использованных при проведении оценки.



https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2141086679

Участок 50 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 11 мая в 16:05

Площадь: 50 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Брянская область, Клинцы, Скачковская ул.

Скрыть карту

3 800 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 900 364-14-76

АН "Огни Города"
Агентство
На Авито с ноября 2015

Подписаться на продажи

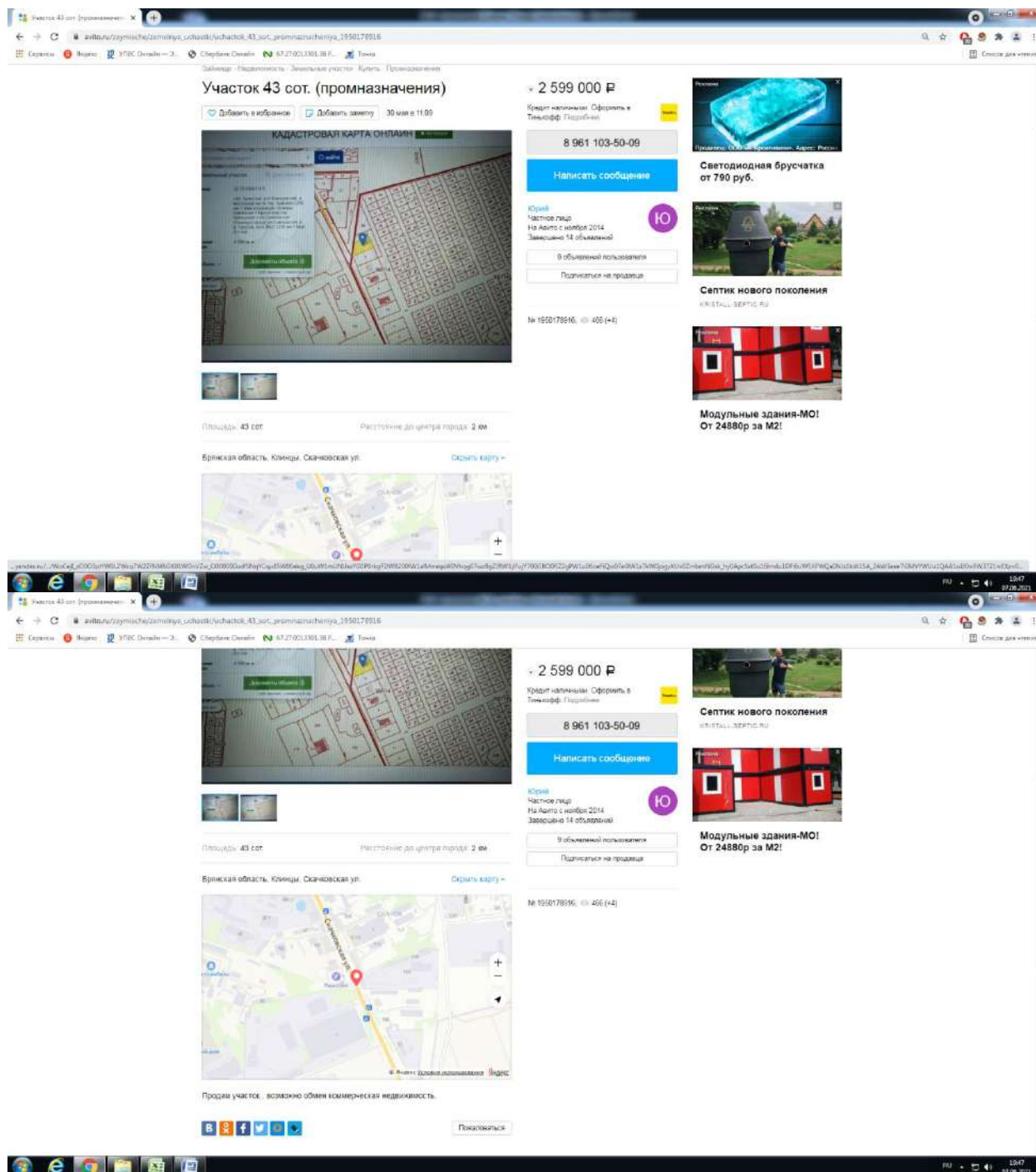
Контактное лицо:
Арикова Екатерина

№ 2140983809 · 223 (+4)

Свой электроэнергия со скидкой ~35%

Предлагается вашему вниманию земельный участок в г. Клинцы на первой линии главной дороги по одной стороне с крупными автозаправками! категория и вид разрешенного использования: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Идеально подходит для размещения промышленных объектов и для строительства автосервисов, автозаправочных, торгово-развлекательных центров, автозаправочных комплексов, спортивных сооружений, придорожной инфраструктуры. Площадь — 5000 кв.м. На участке имеется газопровод высокого и среднего давления (право хозяйственного ведения зарегистрировано за «Брянскойгазэнергией»). Подземно водоснабжение, по границе участка идет линия ЭП. Есть возможность приобретения дачного и смежного с ним участка, равного по размеру (общая площадь: 1 кв). Более выгодная цена за два участка! Идеальное место для создания Вашего бизнеса!

https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2140983809



https://www.avito.ru/zaymische/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_1950178916

17 мая 19:37 015 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 70 сот.

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Литейная ул. № 42/20

В избранное



1 фото

6 000 000 Р
85 715 Р за сот.

ID 15064413
+7 906 500-74-62
Попытка связаться с этим объявлением не удалась. Укажите другое место звонка

70 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

Средняя продажа участка в центре Бежицкого р-на г. Брянск: хороший подъезд, участок ровный, выход на озеро Орлик, свет, газ, вода по границе участка. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: склады и сооружения складного хозяйства, погрузочно-разгрузочные сооружения и площадки, общая площадь: 70 сот.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Повторное объявление

Условия сделки

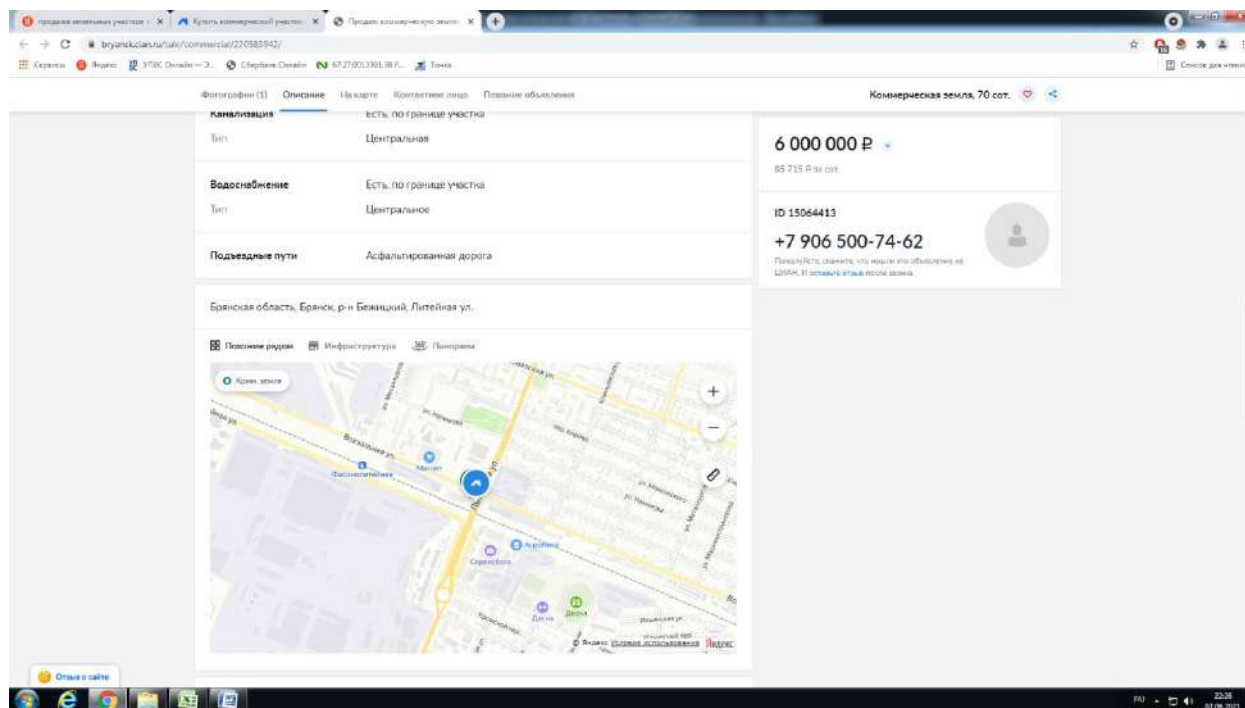
Цена	6 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	858 Р за м²	Тип сделки	Сквозная продажа

Уточнить условия

Инвестпроект	Нет
Обременения	Нет
ВРП	Склады

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога



<https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/220583942/>

Коммерческая недвижимость. Поиск по объявлениям

Клинтцы — Сеть — Помещение свободного назначения

Помещения свободного назначения, от 50 м² до 500 м²

Добавить в избранное Добавить закладку 27 мая в 09:52

100 Р в месяц за м²
без залога

8 905 100-95-55

Написать сообщение

СтройДвор
Клинтцы
На Авито с октября 2013

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1345398679 (831) (+3)

Площадь: 50 м²

Брянская область, Клинтцы, ул. Литвинова, 47

Скрыть карту

Площадь: 50 м²

Брянская область, Клинтцы, ул. Литвинова, 47

Скрыть карту

Сдам отапливаемые помещения под ТОРГОВЛЮ / ПРОИЗВОДСТВО (220-380 В) / ЦЕХ / СКЛАД / ОФИС / АВТОСЕРВИС / ОТКРЫТЫЕ ПЛОЩАДКИ на торговой базе "СтройДвор" Помещения от 100 руб. / м² Открытые площадки 20 руб. / м² Бесплатное размещение рекламы. ПОГРУЗОЧНАЯ ТЕХНИКА.

ПРОДАМ БАЗУ (ул. Московская) 4,5 млн. руб. (отапливаемые помещения, офис, общ. площадь 450 м², огороженная территория 17 соток). Возможен обмен, рассрочка.

https://www.avito.ru/klintsy/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniyaot_50_mdo_500_m2_1345398679

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Клины

Клины | Сдать | Поверхности свободное назначение

Свободного назначения, 400 м²

Добавить в избранное | Добавить закладку | 14 мая в 17:40

40 000 ₽ в месяц
без залога

8 920 867-82-04

Написать сообщение
Свяжитесь в течение дня

Без посредников
Выставлен
На Avito с июня 2013
Зарегистрировано 22 объявления

4 объявления пользовались

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

№ 2096775472 | 1127 (+7)

Площадь: 400 м²

Брянская область, Клины, ул. Карла Маркса, 38

Сдаются площади различного назначения (от 200 кв.м.) в здании в центральной части города Клины. Ст. 100 рублей за метр квадратный в месяц. Месяц на выезд бесплатно.

Посмотреть

https://www.avito.ru/klinty/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2096775472

"Недвижимость в БРЯНСКЕ"

Складское помещение, 850 м²

- 120 Р в месяц за м²
без залогов

Добавить в избранное Добавить заметку 11 мая в 10:44



Площадь: 850 м²

Брянская область, Брянск, Московский пр-т, 103
р-н Фокинский

Скрыть карту

№ 1075295721 ☎ 3245 (+4)

"Недвижимость в БРЯНСКЕ"
Компания

Подписаться на продажи

Контактные лица:
Светлана

№ 1075295721 ☎ 3245 (+4)

"Недвижимость в БРЯНСКЕ"
Продажа, покупка, аренда. Любая недвижимость, в любом районе города и области.

- Торговое помещение, 67 м² - 22 000 ₽
- Оптовое помещение, 2000 м² - 10 900 000 ₽
- Торговое помещение, 107 м² - 8 300 000 ₽

"Недвижимость в БРЯНСКЕ"
Продажа, покупка, аренда. Любая недвижимость, в любом районе города и области.

- Торговое помещение, 67 м² - 22 000 ₽
- Оптовое помещение, 2000 м² - 10 900 000 ₽
- Торговое помещение, 107 м² - 8 300 000 ₽

36 объявлений экономят

Производственная База продаж/сдаем в аренду • 27 000 000 Р

Добавить в избранное • Добавить закладку • 19 мая в 11:31

8 910 330-82-85

Написать сообщение
Оцените и получите доступ

Опыт:
Частное лицо
На Авито с июня 2020
Зарегистрировано 10 объявлений

Я объявление пользователю

Подписаться на продавца

№ 2007819450 • 1381 (43)

Площадь: 10000 м²

Брянская область, г. Брянск, пос. городского типа Большое Полпино, Инженерная ул., 10
р-н Володарский

Скрыть карту

8 910 330-82-85

Написать сообщение
Оцените и получите доступ

Опыт:
Частное лицо
На Авито с июня 2020
Зарегистрировано 10 объявлений

Я объявление пользователю

Подписаться на продавца

№ 2007819450 • 1381 (43)

Продается/сдается в аренду Производственная база, находится в промышленном районе г. Брянск в пос. Большое Полпино.
Территория - 10000м²
крытые помещения 1950м²
отопленные 950м²
неотопленные 10000м²
открытая площадка 500м² с мостовым краном 5т
Вся территория с бетонным покрытием
Сети: водопровод, канализация, своя котельная на твердом топливе.
База находится возле центральной дороги, хороший подъезд.
Аренда помещений от 40м² до 600м² от 100 м².

Подписаться

https://www.avito.ru/bolshoe_polpino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_prodamdam_v_arendu_2007819450

сегодня, 00:55 2 просмотра, 1 за сегодня

Производство, 900 м²

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Шоссейная ул., 5 На карте

В избранное



17 фото

900 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

Продается ремонтно-механическая мастерская площадью 730 кв м и склад площадью 140 кв м на земельном участке площадью 3000 кв м (коммерческая земля).
Комплекс расположен в Бежицком районе г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).
Газ, вода, электричество, отопление, телефон и интернет!
Минимум для размещения компании.

9 600 000 Р

10 667 Р за м²

ИПБО
Salur PUSH-КА
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 73 объекта

+7 980 332-65-75
+7 483 272-44-64

Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Оценить объявление

Фотографии (17) Описание На карте Контактные лица Показать объявление

1 фото

Продается ремонтно-механическая мастерская площадью 730 кв м и склад площадью 140 кв м на земельном участке площадью 3000 кв м (коммерческая земля).
Комплекс расположен в Бежицком районе г. Брянска, по ул. Шоссейная (р-н п. Отрадное).
Газ, вода, электричество, отопление, телефон и интернет!
На участке есть следующие строения:
- Ремонтно-механическая мастерская;
- Складские помещения.
Удобный асфальтированный подъезд. Территория огорожена бетонным забором, въездные ворота, круглосуточная охрана. Отличная транспортная доступность. 1 км от "Объездной" дороги. Земля и строения в собственности.
Комплекс действующий (частичное наличие арендаторов!)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 980 332-65-75, +7 483 272-44-64
Пожалуйста, помните, что вы видите это объявление на ЦИАН

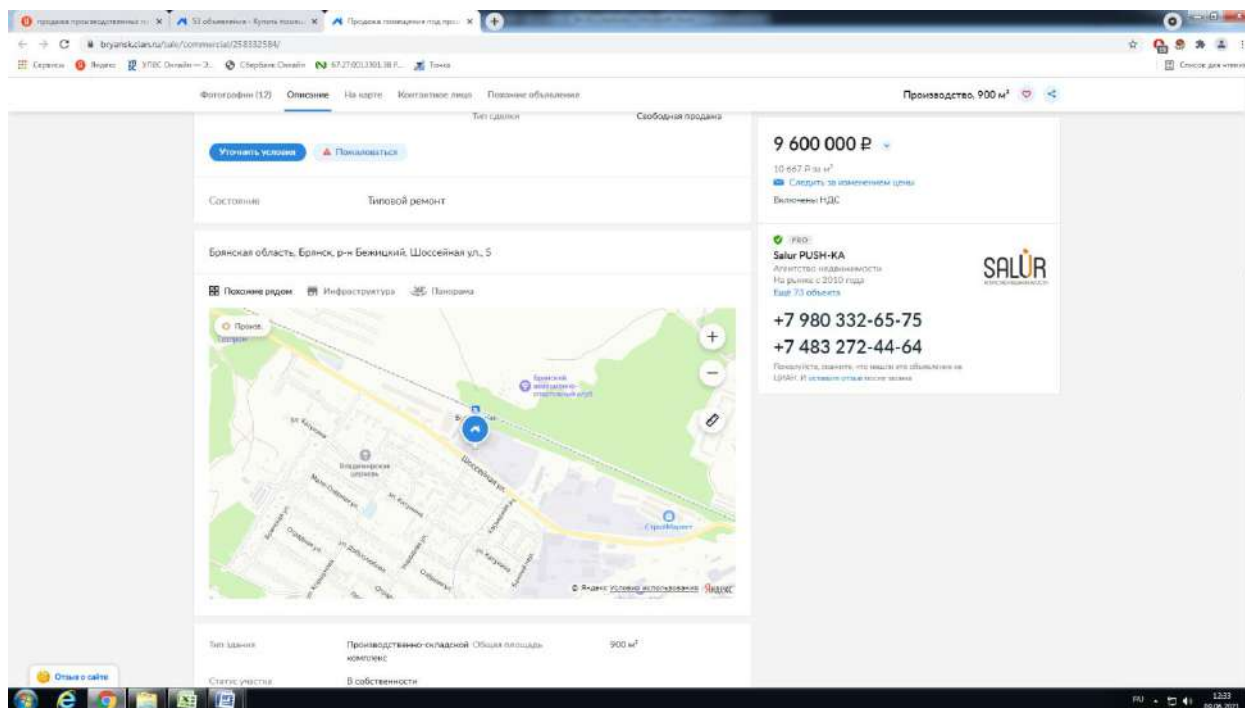
Условия сделки

Цена	9 600 000 Р	Налог		НДС включено	1 600 000 Р
Степень	10 667 Р за м ²	Тип сделки		Свободная продажа	

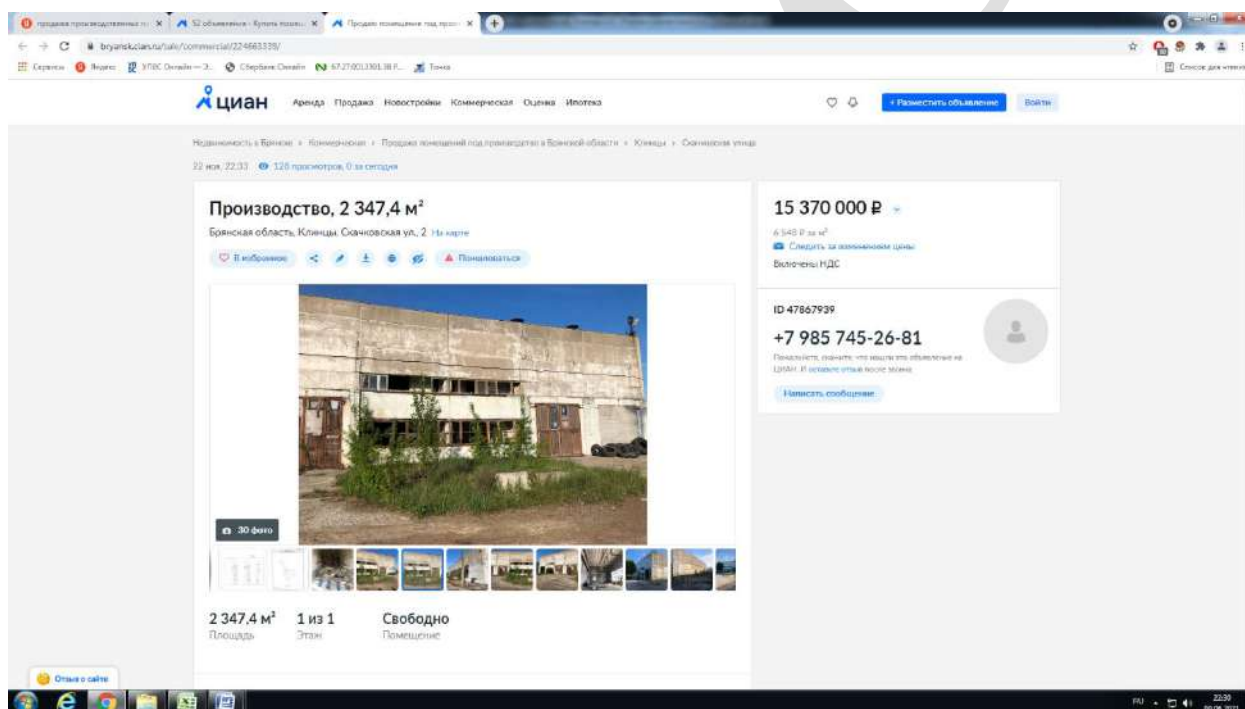
Уточнить условия

Состояние: Типовой ремонт

Брянская область, Брянск, р-н Бежицкий, Шоссейная ул., 5



<https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/258332584/>



2 347,4 м²
Площадь

1 из 1
Этажи

Свободно
Помещение

Здание производственного назначения, вместе со зданием идет земельный участок площадью 7737 кв.м. Участок и здание находятся в собственности, без обременений. Торг уместен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 985 745-26-81
Попытайся, спроси, что мысли это объявление на ЦИАН!

Условия сделки

Цена	15 370 000 Р	Наличие	НДС включен: 2 561 666 Р
Ставка	6 548 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попросить](#)

Юридический адрес: Не предоставляется

Состояние: Требуется капитальный ремонт

Материал пола: Бетон

Парковка: На территории

Тип парковки: Для грузового транспорта

15 370 000 Р
6 548 Р за м²

ID 47867939
+7 985 745-26-81
Попытайся, спроси, что мысли это объявление на ЦИАН! И оставь отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Брянская область, Клинцы, Скопинская ул., 2

Посмотри район Информатика Панорама

Прок. Клинцы Парк Мил. Завод. Клинцы-Голубовка. Архите. Матюковск. Рубцов. Рудне-Голубов. Ижевск. © Яндекс: Улицы и маршруты

<https://bryansk.cian.ru/sale/commercial/224663339/>

сегодня, 22:25 78 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 1 100 м²

Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99А/либ. На карте

В избранное



8 фото

1 100 м² Площадь

1 из 3 Этажи

Свободно Помещение

Продается производственная база с административно-бытовым комплексом по адресу: пр-т Московский, 99А, город Брянск. Параметры земельного участка: 21 соток, производственное здание 750 м², высота перекрытия 8 метров, административно-бытовой комплекс - 335 м². Выделена железнодорожная ветка и рампа. Все коммуникации. Собственная ТП и газовая котельная. Выполнен капитальный ремонт всех помещений. Удобный подъезд, площадка асфальтирована. Инфраструктура, в пешей доступности: остановка общественного транспорта.

Лот 43626

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 910 333-09-97

Пожалуйста, свяжитесь с владельцем этого объявления на ЦИАН. Иначе вы рискуете потерять время.

11 000 000 Р

10 000 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ИРБО

Перспектива 24 Брянск

Агентство недвижимости

На рынке с 2006 года

Был 172 объявлений

+7 910 333-09-97

Пожалуйста, свяжитесь с владельцем этого объявления на ЦИАН. Иначе вы рискуете потерять время.

Условия сделки

Цена	11 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	10 000 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Брянская область, Брянск, р-н Фокинский, Московский просп., 99А/либ

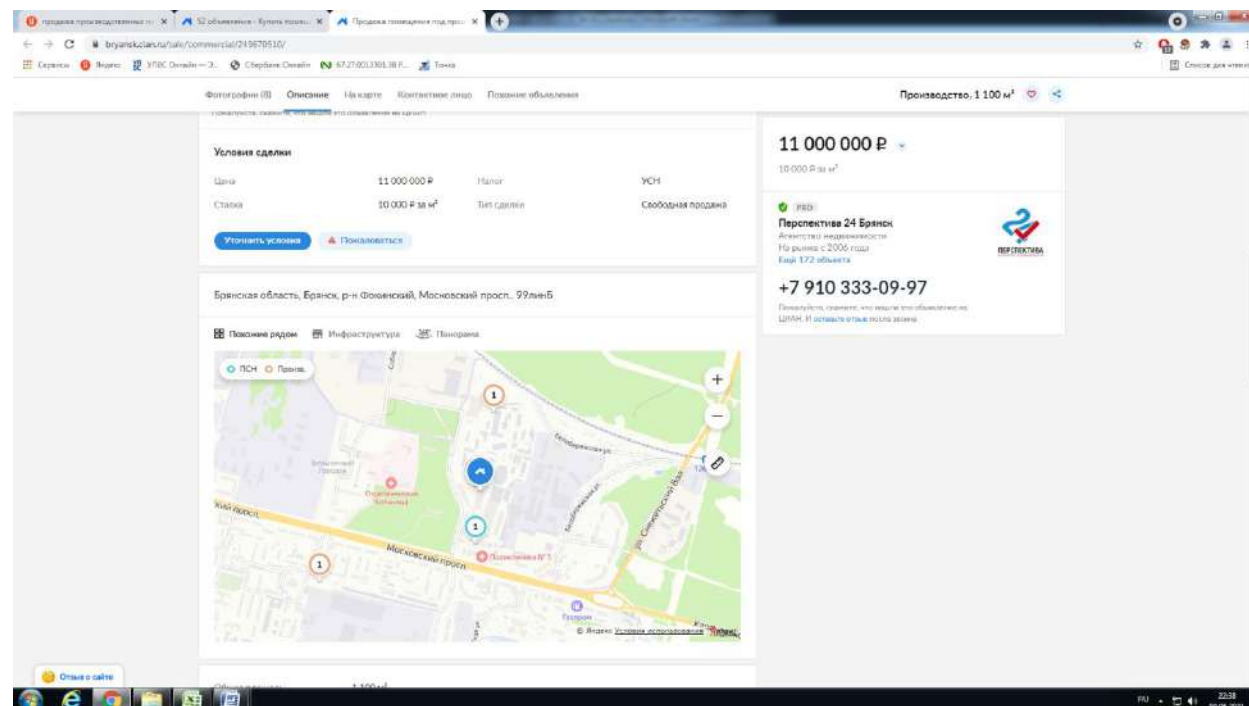
Помещение рядом

Инфраструктура

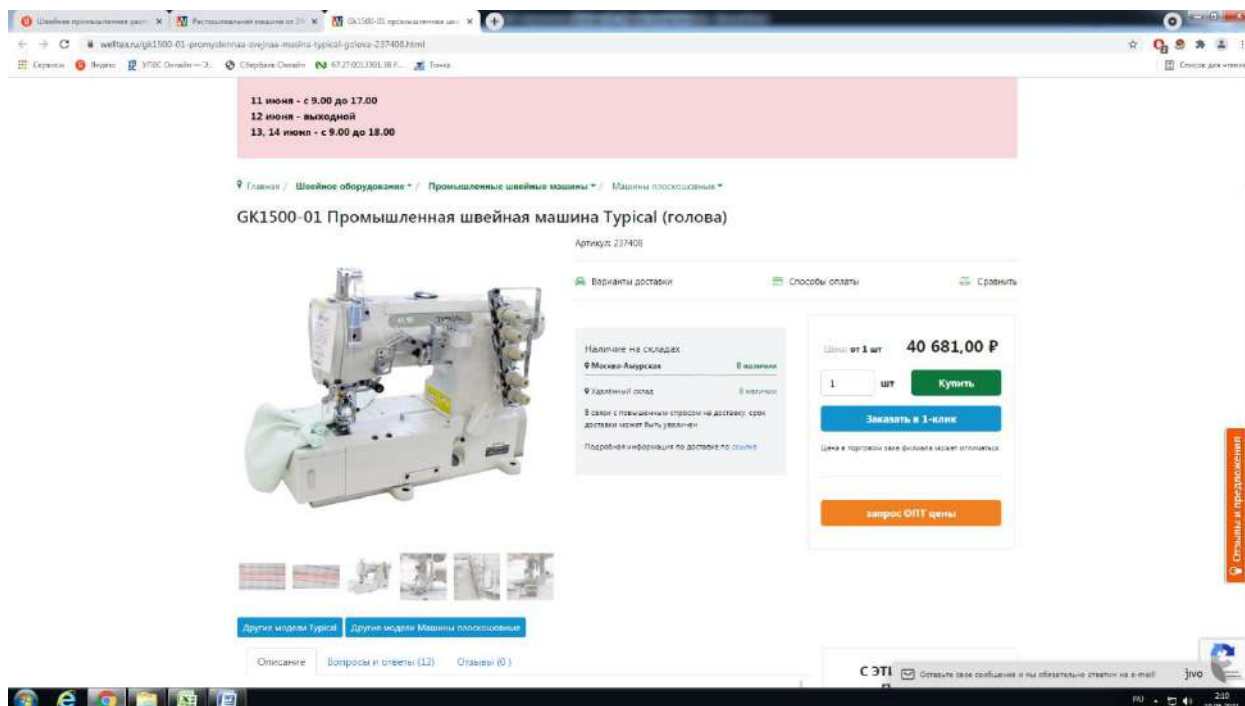
Панорама

ПОН

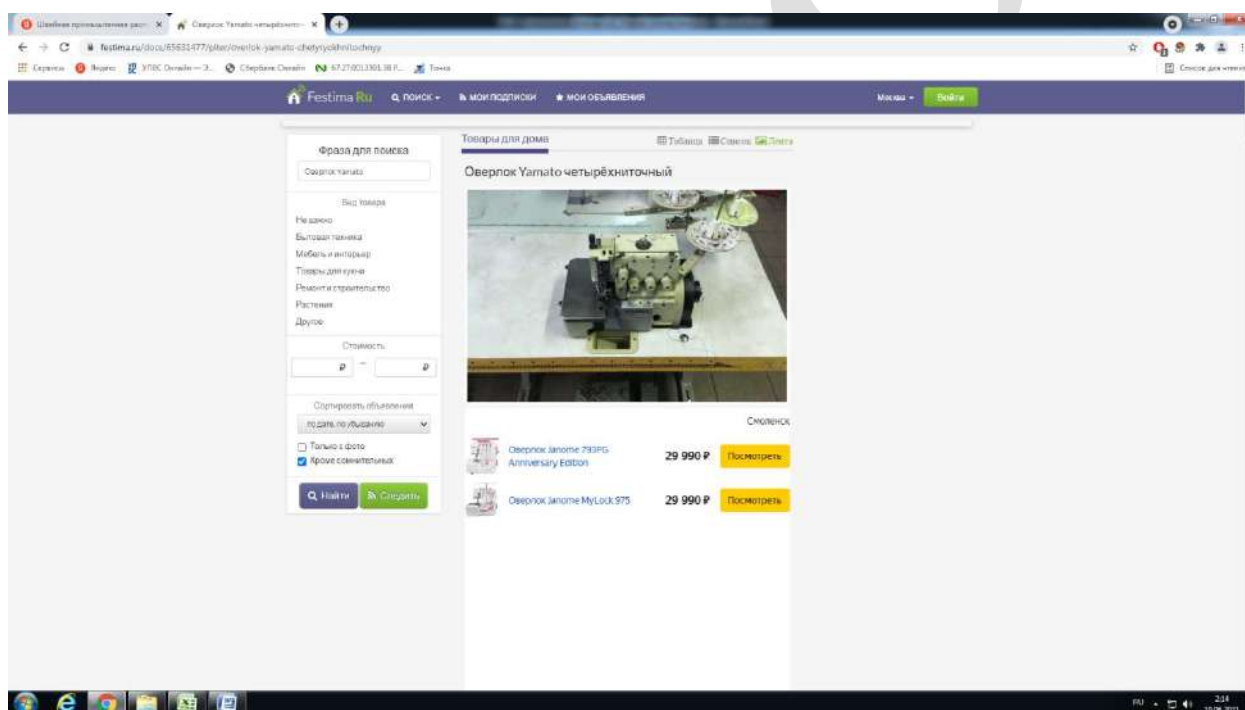
Проезд



<https://www.textiletorg.ru/kettelnye-mashiny/hague/hague-280e.html>



<https://welltex.ru/gk1500-01-promyslennaa-svejnaa-masina-typical-golova-237408.html>



<https://festima.ru/docs/65631477/piter/overlok-yamato-chetyryokhnitochnyy>

Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700

Швейное оборудование
+7 (495) 532-49-93
sewprof@mail.ru

Обратный звонок
в течение одной минуты

ПРОМЫШЛЕННОЕ ШВЕЙНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ | БЫТОВЫЕ ШВЕЙНЫЕ МАШИНЫ | ИНСТРУКЦИИ | СТАТЬИ И НОВОСТИ | ТЕХНОЛОГИИ ПОШИВА

Главная » Краеобметочные и краеобметочно-сammelющие машины (Оверлоки) » Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700



Промышленный оверлок Feiyue-Yamata FY700

Производитель: Feiyue-Yamata
Модель: FY700
Наличие: Есть в наличии

Цена: 29 941 р.

Количество: 1 - или - в заказе сравните

Описание:
Уточните стоимость оборудования! Цены могут существенно отличаться, как в большую, так и в меньшую сторону!
3-ниточная высокоскоростная краеобметочная машина (оверлок) для обметывания края рабочих перчаток с дифференциалом (0,7-2), ширина обметки – 4 мм, высота подъема лапки – 5,5 мм, скорость – 6000 ст/мин.
Цена за комплект (оплата + стоимость доставки)

Характеристики	
Количество ниток	3-ниточный
Платформа	плоская
Тип материала	для легких и средних

Информация: О нас, Доставка

Служба поддержки: Свяжитесь с нами, Обратная связь

Дополнительно: Производители, Поддержка оборудования

Личный кабинет: Личный кабинет, История заказов

<https://shvey-profit.ru/cat/kraeobmetochne-i-kraeobmetochnostachivayushtie-mashin-overloki/promshlenny-overlok-feiyueyamata-fy700-1>

Принтер наклеек Brother PT-P750W

термопечать, 30 мм/сек, ширина – 24 мм, USB, Wi-Fi
Подробнее

Сравнить ★★★★★ 2 100 1

16 799 Р
от 1 638 Р/мес.

В магазинах: завтра (с 12:00) | В поставках: доступен | Доставка на дом: исключается

Гарантия: 12 мес.

Гарантия от производителя: 12 мес. 0 Р
Доп. гарантия: + 12 мес. 2 194 Р. [Дет.](#)

Подробнее

Код товара: 1017407

Принтер наклеек Brother PT-P750W

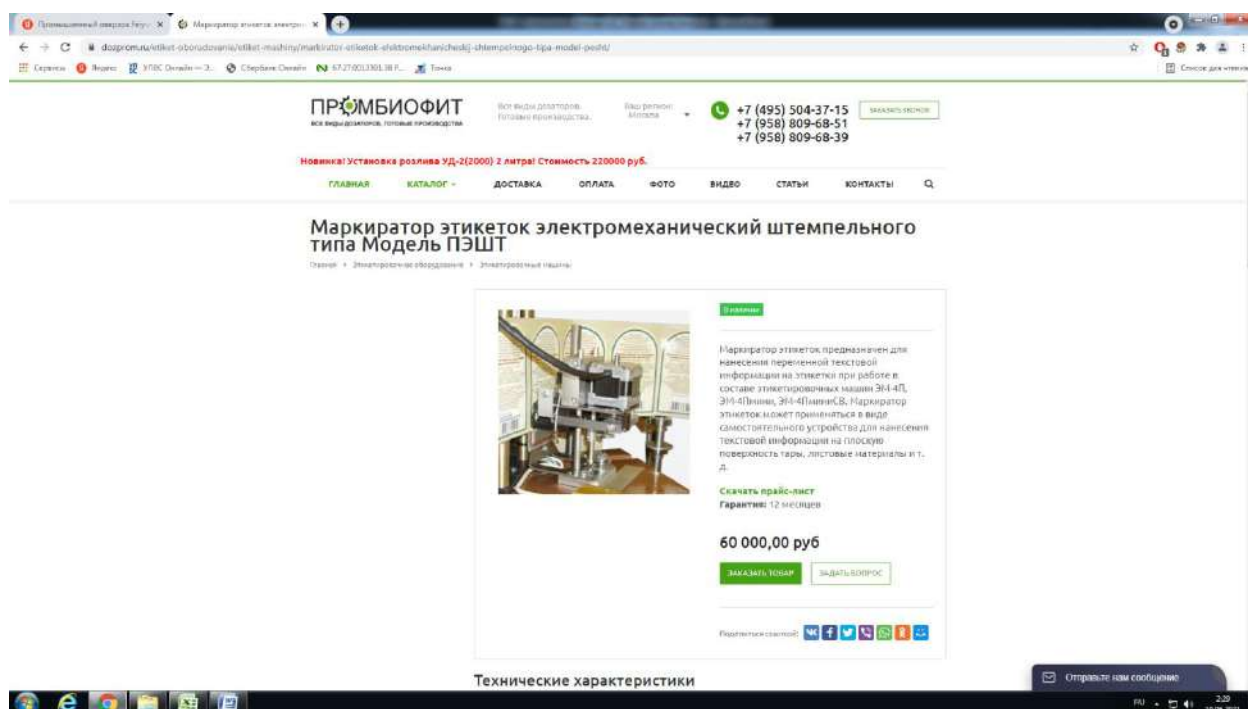
16 799 Р
от 1 638 Р/мес.

[Купить](#)

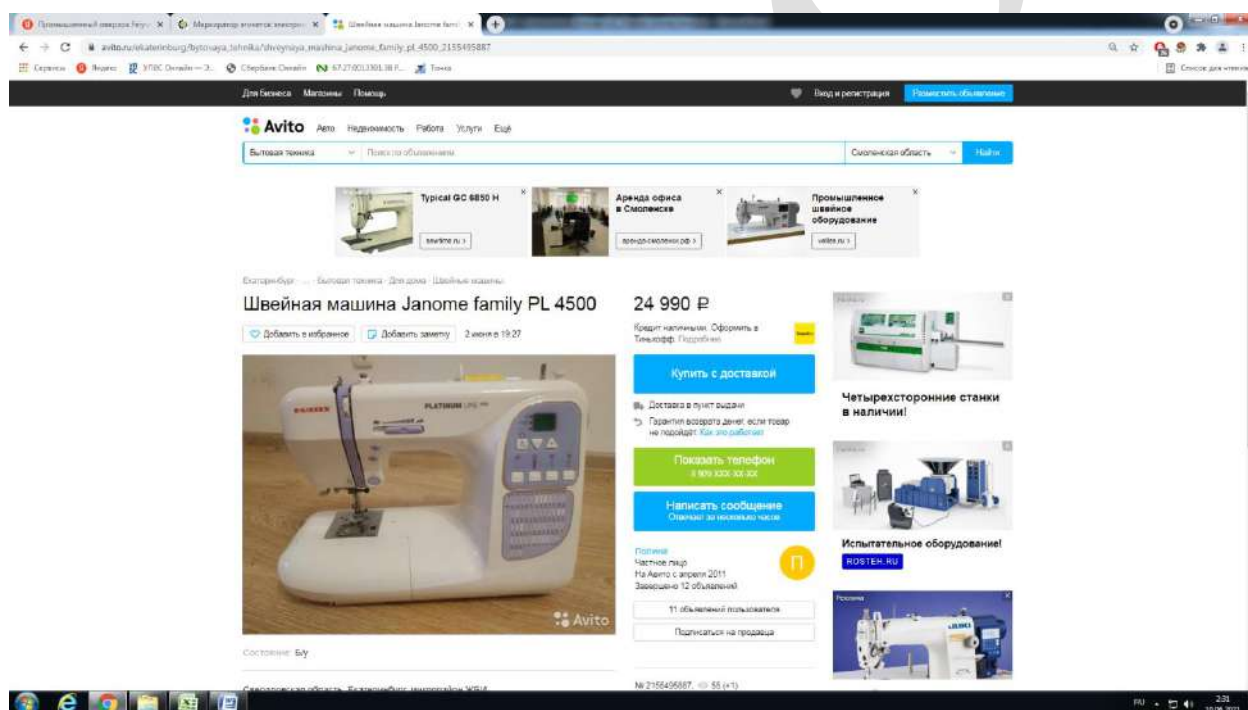
Описание Принтер наклеек Brother PT-P750W

Принтер наклеек Brother PT-P750W представлен в настольном черном дизайне, подходит для офисного или домашнего использования. Устройство осуществляет термопечать на легких бумажных носителях со скоростью 30 мм/сек. Допускается использование лент с шириной до 2,4 см.

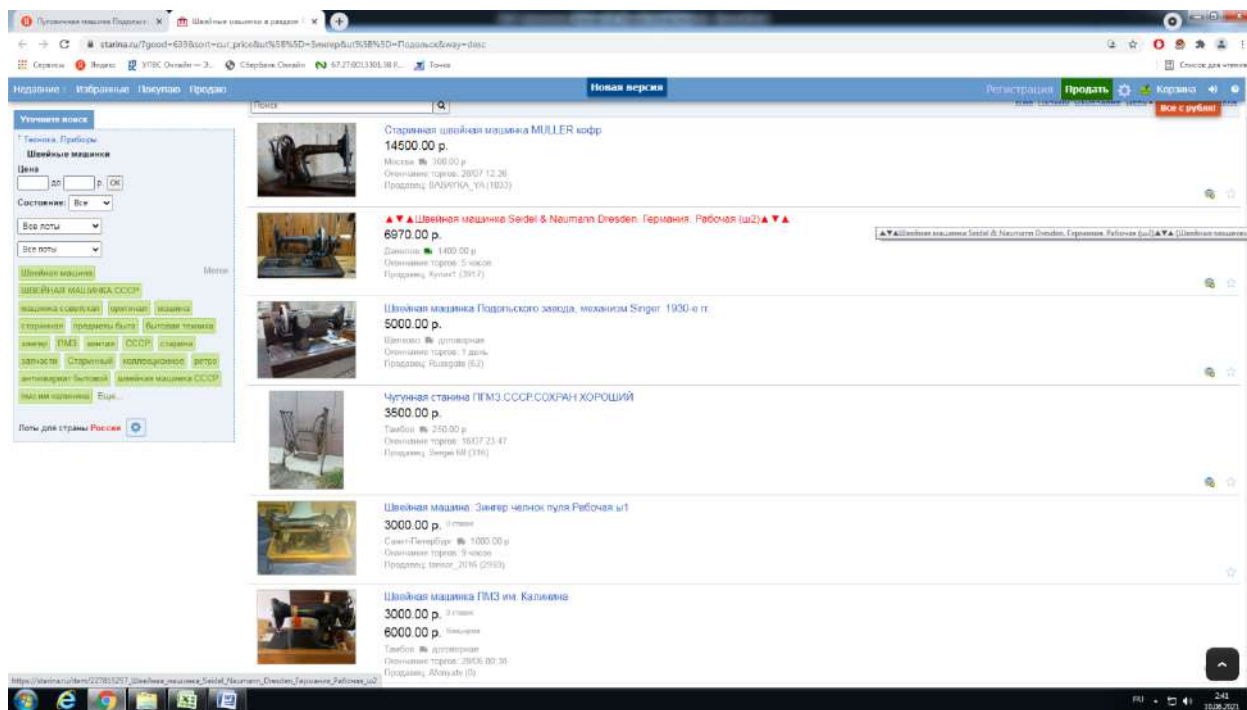
<https://www.dns-shop.ru/product/7add6155ea4a3361/printer-nakleek-brother-pt-p750w/?i=3>



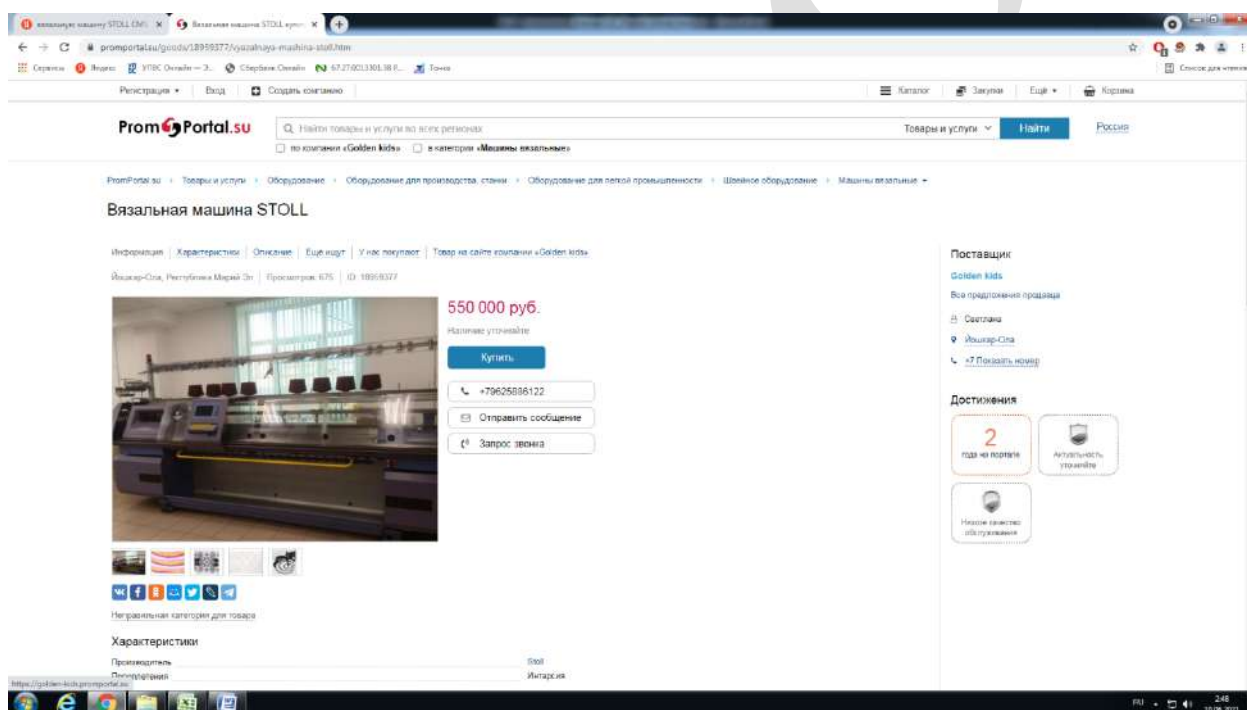
<https://dozprom.ru/etiket-oborudovanie/etiket-mashiny/markirator-etiketok-elektromekhanicheskij-shtempelnogo-tipa-model-peshht/>



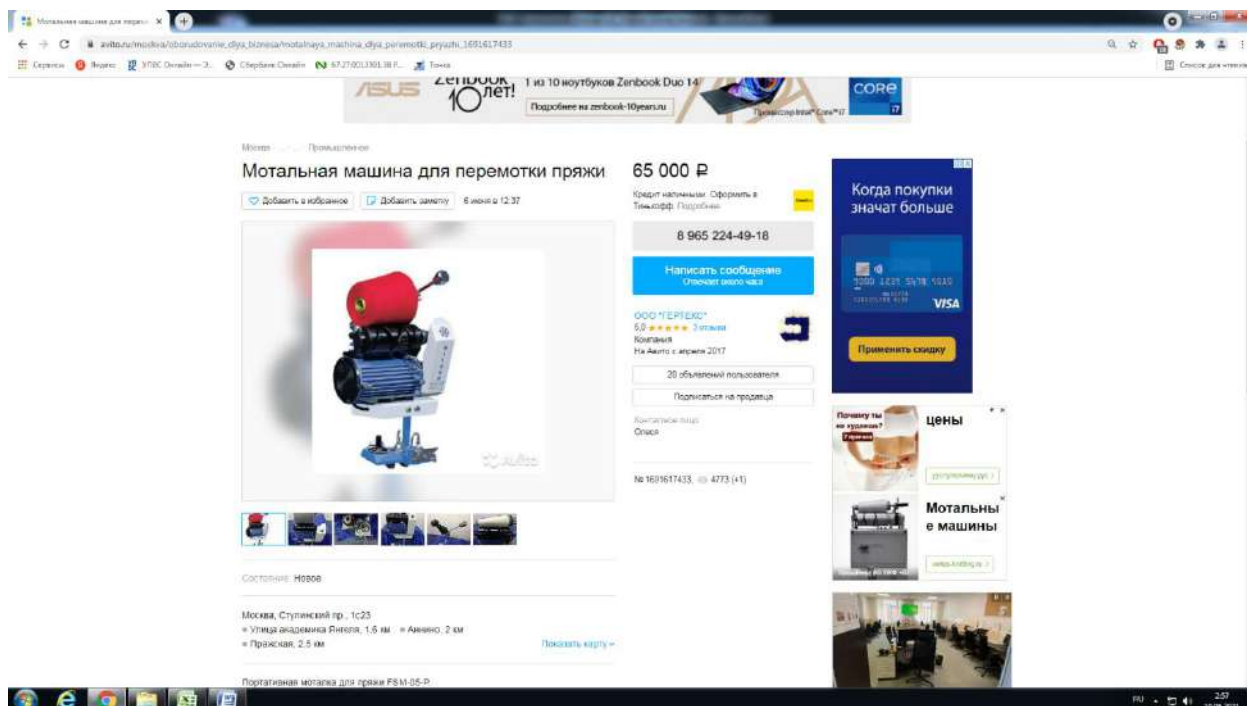
https://www.avito.ru/ekaterinburg/bytovaya_tehnika/shvey_naya_mashina_janome_family_pl_4500_2155495887



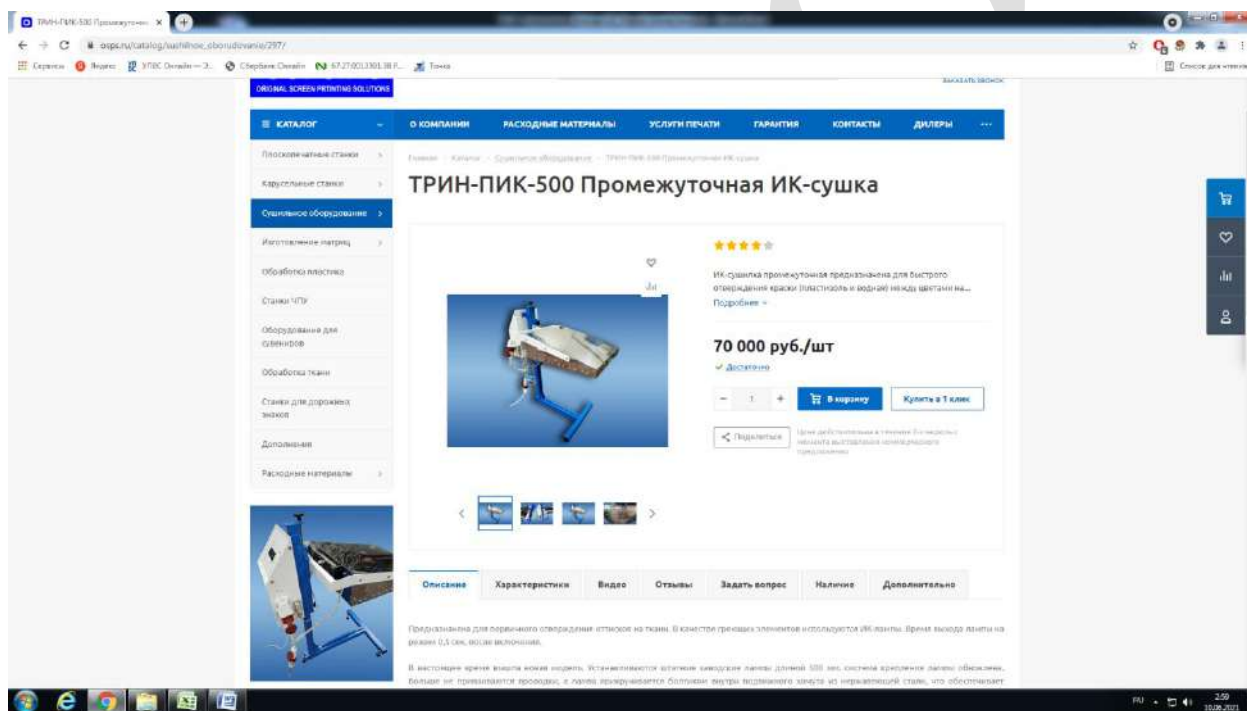
https://starina.ru/?good=639&sort=cur_price&ut%5B%5D=%D0%97%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D1%80&ut%5B%5D=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&way=desc



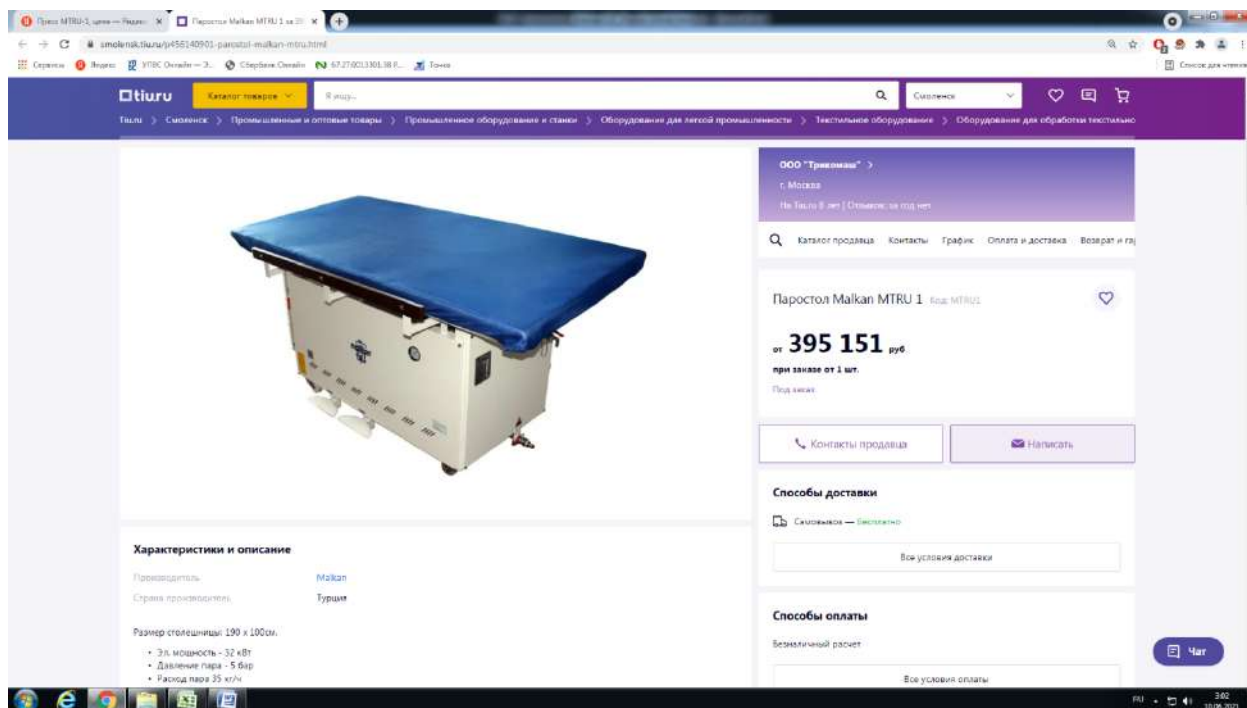
<https://promportal.ru/goods/18959377/vyazalnaya-mashina-stoll.htm>



https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/motalnaya_mashina_dlya_peremotki_pryazhi_1691617433



https://www.osps.ru/catalog/sushilnoe_oborudovanie/297/



<https://smolensk.tiuru.ru/p456140901-parostol-malkan-mtru.html>

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика

Членство в СРОО







ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 февраля 2021 г. № 109

МОСКВА

О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, № 15, ст. 2294; № 17, ст. 2797; № 23, ст. 3652; № 25, ст. 3896; № 27, ст. 4227; № 40, ст. 6274; № 41, ст. 6422).

2. Установить, что в 2021 году пункты 6 и 7 постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", пункт 3 приложения № 3, пункт 3 приложения № 4, пункт 4 приложения № 5, пункты 1 и 2 приложения № 6, пункты 1 и 2 приложения № 8, пункт 2 приложения № 10 и пункт 1 приложения № 13 к указанному постановлению не применяются.

3. Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным на ведение реестров разрешений, предусмотренных настоящим постановлением, без принятия специальных решений (приказов) обеспечить внесение сведений о продлении действия разрешений, переоформлении разрешений, переносе сроков подтверждения соответствия в течение 3 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего постановления. В случае внесения сведений в реестр

8. Приложение № 2 к указанному постановлению дополнить пунктом 28 следующего содержания:

"28. Аккредитация экспертов и экспертных организаций, привлекаемых для проведения аккредитационной экспертизы организаций, осуществляющих образовательную деятельность (для экспертов и экспертных организаций, указанных в настоящем пункте, срок действия аккредитации которых истекает в 2021 году).".

9. В приложении № 3 к указанному постановлению:

а) абзац третий пункта 1 изложить в следующей редакции:

"на 2 года продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия которых истекает после дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г., на 1 год продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия которых истекает с 1 января 2021 г. до 1 января 2022 г.;";

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова "до 1 января 2021 г." заменить словами "до 1 января 2022 г.";

в абзаце втором слово "оказание" заменить словами "прием документов для оказания".

10. Пункт 5 приложения № 7 к указанному постановлению изложить в следующей редакции:

"5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;

на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется".

11. В приложении № 9 к указанному постановлению:

а) абзац первый пункта 2 изложить в следующей редакции:



Страховой полис Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 1922947373

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «16» марта 2021г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Вишневская Галина Владимировна Адрес по месту регистрации: 214000, г. Смоленск, ул. Пржевальского, д. 12, кв. 1, Дата рождения: 02.11.1957 г. Паспорт: 6603№781685, выдан: Ленинским РОВД города Смоленска 12.03.2003 E – mail Smol-account@mail.ru тел. (4812) 67-42-82, 38-71-61
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.04.2021г. по 24 часа 00 минут 12.04.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 13.04.2021 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 380,00 (Семь тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №1922947373 от 16.03.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

 /Вишневская Г.В./
(подпись)

Страховщик

 /Бабаева О.Н./
М.П. (подпись)

По договору от 16.03.2021 г.



© 2020 «Территория» «Бизнес-информация» ООО. ОГРН 1027700042413. Стр. № 20/1 от 16.03.2021 г. Тел. +7 (495) 730-3000

ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г. Смоленск, ул. Пржевальского, д. 12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru

Формы выкладки				Таблица № 356	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (составляющие детали и детали)	Условные обозначения	Условные обозначения (составляющие детали и детали)		
а) Штурупы и шурупы	Штурупы	Ш	Ш	10	50
б) Болты	Болты	Б	Б	10	50
в) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
г) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
д) Винты	Винты	В	В	10	50
е) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
ж) Болты	Болты	Б	Б	10	50
з) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
и) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
к) Винты	Винты	В	В	10	50
л) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
м) Болты	Болты	Б	Б	10	50
н) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
о) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
п) Винты	Винты	В	В	10	50
р) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
с) Болты	Болты	Б	Б	10	50
т) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
у) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
ф) Винты	Винты	В	В	10	50
х) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
ц) Болты	Болты	Б	Б	10	50
ч) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
ш) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
щ) Винты	Винты	В	В	10	50
з) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
и) Болты	Болты	Б	Б	10	50
к) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
л) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
м) Винты	Винты	В	В	10	50
н) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
о) Болты	Болты	Б	Б	10	50
п) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
р) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
с) Винты	Винты	В	В	10	50
т) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
у) Болты	Болты	Б	Б	10	50
ф) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
х) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
ц) Винты	Винты	В	В	10	50
ч) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
ш) Болты	Болты	Б	Б	10	50
щ) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
з) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
и) Винты	Винты	В	В	10	50
к) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
л) Болты	Болты	Б	Б	10	50
м) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
н) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
о) Винты	Винты	В	В	10	50
п) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
р) Болты	Болты	Б	Б	10	50
с) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
т) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
у) Винты	Винты	В	В	10	50
ф) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
х) Болты	Болты	Б	Б	10	50
ц) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
ч) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
ш) Винты	Винты	В	В	10	50
щ) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
з) Болты	Болты	Б	Б	10	50
и) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
к) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
л) Винты	Винты	В	В	10	50
м) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
н) Болты	Болты	Б	Б	10	50
о) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
п) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
р) Винты	Винты	В	В	10	50
с) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
т) Болты	Болты	Б	Б	10	50
у) Гайки	Гайки	Г	Г	10	50
ф) Шайбы	Шайбы	Ш	Ш	10	50
х) Винты	Винты	В	В	10	50
ц) Шпильки	Шпильки	Ш	Ш	10	50
ч) Болты	Болты	Б	Б	10	50
ш) Гайки	Гайки	Г	Г	10	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр недвижимости

УЧРЕЖДЕНИЕ ЮСТИЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ НА ТЕРРИТОРИИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

ДАТА ВЫДАЧИ 26 АВГУСТА 2003 ГОДА
Документ-основание:
РЕШЕНИЕ ТРЕТЬЕГО СУДА - БРЯНСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АРБИТРАЖ - РЕСПУБЛИКАНСКОЙ СУДЕБНОЙ ПАЛАТЫ ОТ 06.06.2003Г.

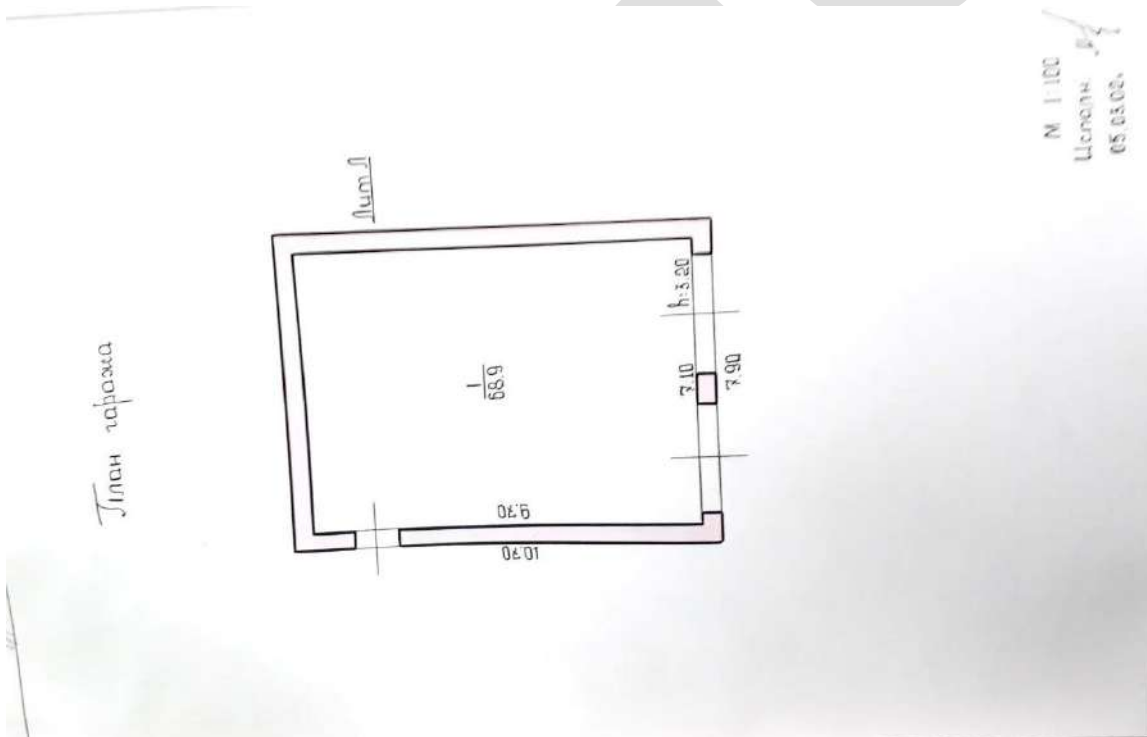
Субъект (субъекты) права:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРИКОТАЖНАЯ ФАБРИКА ЛАНТАНА ПЛЮС"
ИНН: 3203007390
юридический адрес: БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КЛИНЦЫ, УЛИЦА НОГИНА Д. №9
зарегистрирован 08.06.2003г. АДМИНИСТРАЦИЕЙ ГОРОДА КЛИНЦЫ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
свидетельство 747

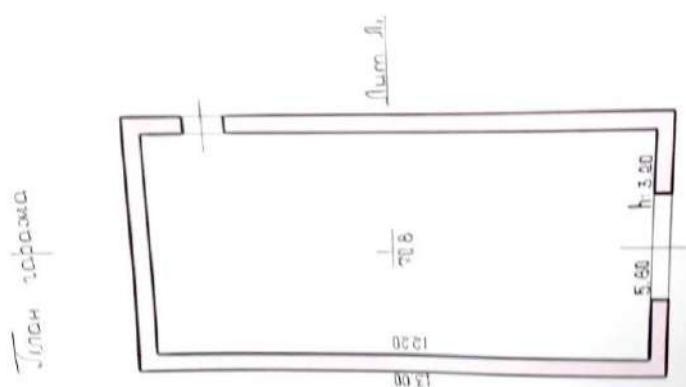
Вид права:
СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права:
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ГАРАЖИ) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 219,9 (ДВЕСТИ ДЕВЯТНАДЦАТЬ ЦЕЛЫХ ДЕВЯТЬ ДЕСЯТЫХ) КВ.М.
Адрес (местонахождение):
БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КЛИНЦЫ, УЛИЦА НОГИНА Д. № 9
кадастровый (или условный) номер: 32:30:11:01:064:19:1:11

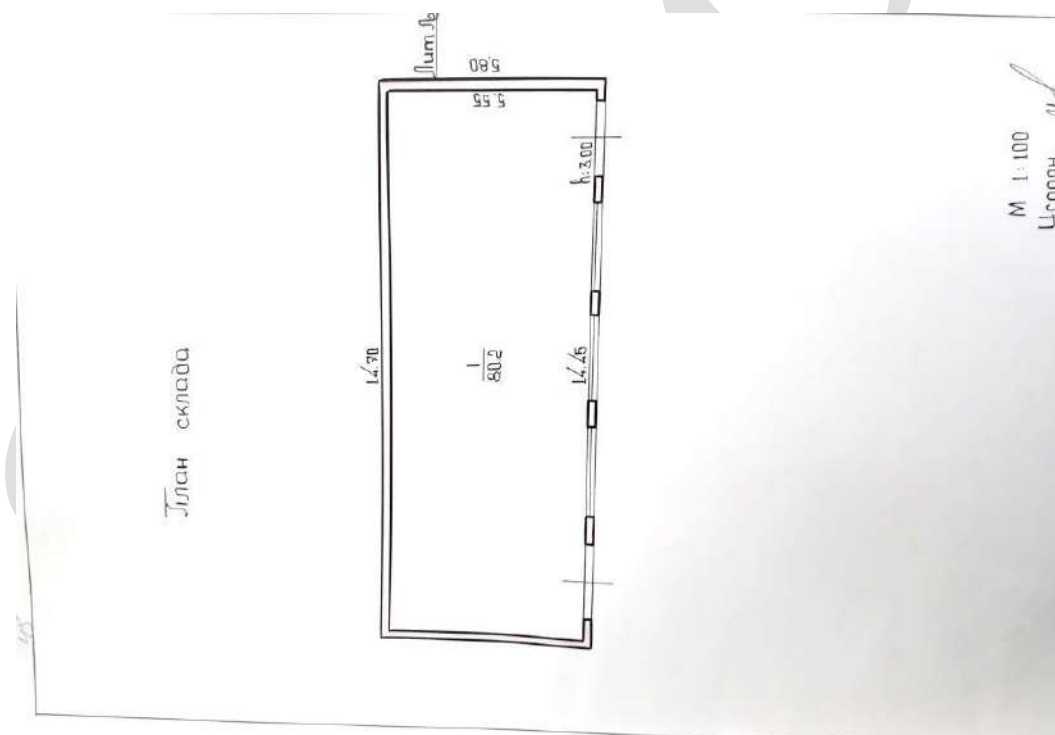
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 августа 2003 года сделана запись регистрации № 32-1/13-8/2003-92
существующие ограничения (обременения) права:
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Государственный реестр прав
КАПВЛОП С.А.
32 АБ № 039919





М 1:100
Учопн. М-7
05.03.2002.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ **КОПИЯ**
Единственный государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

УЧРЕЖДЕНИЕ ЮСТИЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ НА ТЕРРИТОРИИ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 26 августа 2003 года
Документы основаны: РЕШЕНИЕ ТРЕТЕЙСКОГО СУДА - БРЯНСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АРБИТРАЖ - РЕСПУБЛИКАНСКОЙ СУДЕБНОЙ ПАЛАТЫ ОТ 06.08.2003Г.

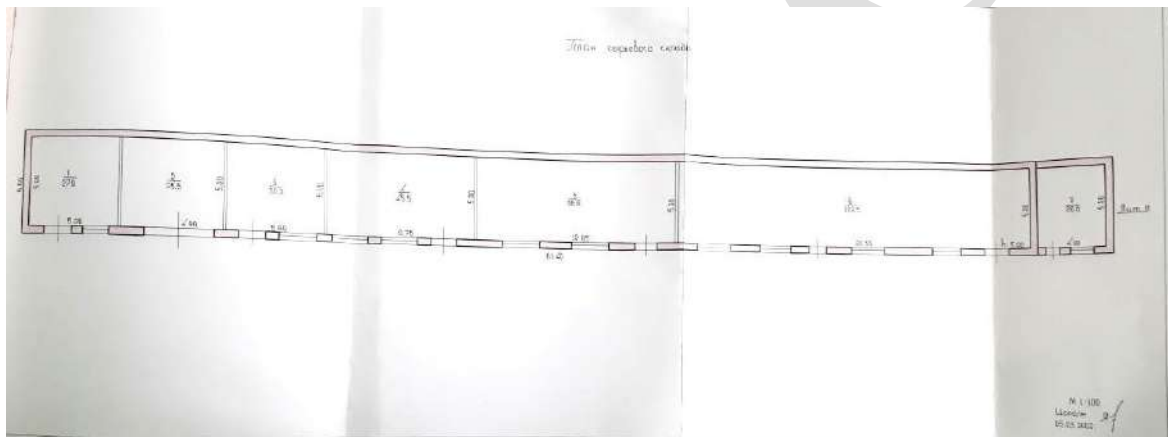
Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРИКОТАЖНАЯ ФАБРИКА "ЛАЙТАНА ПЛЮС"
ИНН: 3203007500
юридический адрес: БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КЛИНЦЫ, УЛИЦА ПОТНИНА, Д. №9
зарегистрирован 08.06.2001г. АДМИНИСТРАЦИЕЙ ГОРОДА КЛИНЦЫ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
спецсвидетельство 747

Вид права: **СОБСТВЕННОСТЬ**

Объект права: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (СЫРЬОВОЙ СКЛАД) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 338,3 (ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ ЦЕЛЫХ ТРИ ДЕСЯТЫХ) КВ.М.
Адрес (местонахождение): БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД КЛИНЦЫ, УЛИЦА ПОТНИНА, Д. № 9
кадастровый (или условный) номер: 32:30:11:0:10643:И:Н

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 августа 2003 года сделана запись регистрации № 32:1/12-8/2003-94
судопроизводство прекращено (обременения) права: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

Государственный регистратор права
КАПЕЛЮН С.А.
32 АБ № 039921



[illegible][illegible]



ЧПО Вишневская Галина Владимировна, 214000 г.Смоленск, ул.Пржевальского, д.12-1, тел. +7 (910) 785-42-82
e-mail: Smol-account@mail.ru



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Брянская область

Дата выдачи: 24.08.2015

Документы-основания:

- Акт передачи недвижимости от 14.08.2015
- Договор купли-продажи от 14.08.2015 №6
- Договор купли-продажи №655 от 11.10.2006г
- Акт передачи земельной недвижимости от 11.10.2006г
- Договор купли-продажи от 09.06.2015
- Акт передачи недвижимости от 09.06.2015 №4
- Договор купли-продажи от 09.06.2015 №3
- Акт передачи недвижимости от 09.06.2015
- Договор купли-продажи от 09.06.2015 №1
- Договор купли-продажи от 09.06.2015 №2
- Акт передачи недвижимости от 09.06.2015 №5
- Акт передачи недвижимости от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью Трикогамная фабрика, Липин-Павел, ИНН: 3203007590, ОГРН: 1023201340755

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 56/100

Кадастровый(условный) номер: 32:01:0020902:23

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 15410 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Брянская область, с.Клиппы, ул. Ногина, д.9

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав (единое государственное имущество и сделок с ним) "24" августа 2015 года сделана запись регистрации № 32:02/008/32/008/009/2015-672/4

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Алексеев А. В.

32-32/008-32/008/009/2015-672/4

АБ № 036939

IV. Описание конструктивных элементов и определение их принадлежности к объекту недвижимости

Вид документа: Грунт капитальности б

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 2 из 9

1.3.3	номер государственной регистрации:	Аренда, Брянская область, г. Клиппы, ул. Ногина, д.9, усл. № 13-01/13-29, часть (500 кв.м.) нежилого помещения (вазально-швейный цех), назначение: нежилое, общая площадь 2060, 90 кв.м.
	номер государственной регистрации:	32-32-05/008/2008-176
2.2.1	вид объекта недвижимости:	Помещение
	кадастровый номер:	32-30-002/0902-429
2.2.2	назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
2.2.3	адрес:	Брянская область, г. Клиппы, ул. Ногина, д.9
	площадь:	506, 7 кв. м
2.2.4	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.08.2003
2.2.5	номер государственной регистрации:	32-1/13-8.2003-95
	основание государственной регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" Республиканской судебной палаты от 06.08.2003
2.2.6	дата государственной регистрации:	17.06.2015
	основание государственной регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" Республиканской судебной палаты от 06.08.2003
2.2.7	назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
2.2.8	адрес:	Брянская область, г. Клиппы, ул. Ногина, д.9
	площадь:	514, 7 кв. м
2.2.9	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.08.2003
2.2.10	номер государственной регистрации:	32-1/13-8.2003-97
	основание государственной регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" Республиканской судебной палаты от 06.08.2003

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out_docs_b8... 15.01.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 1 из 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 14.01.2019 № 00-00-4001/2004/2019-67066

На основании запроса от 11.01.2019, поступившего на рассмотрение 11.01.2019, сообщаем, что правообладателем

Общество с ограниченной ответственностью "Трикогалма фабрика "Лангана-Плюс", ИНН: 3203007590, ОГРН: 1023201340753; адрес места нахождения: Брянская область, Брянская область, ип город Клиппы, ул. Ногина, д. 9, за период до 11.01.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1	вид объекта недвижимости:	Помещение
	кадастровый номер:	32-30-002/0902-426
1.1.2	назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
1.1.3	адрес:	Брянская область, г. Клиппы, ул. Ногина, д.9
	площадь:	2060, 9 кв. м
1.1.4	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.08.2003
1.1.5	номер государственной регистрации:	32-1/13-8.2003-100
	основание государственной регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" Республиканской судебной палаты от 06.08.2003
1.1.6	дата государственной регистрации:	17.06.2015
	основание государственной регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" Республиканской судебной палаты от 06.08.2003
1.1.7	назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
1.1.8	адрес:	Брянская область, г. Клиппы, ул. Ногина, д.9
	площадь:	514, 7 кв. м
1.1.9	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.08.2003
1.1.10	номер государственной регистрации:	32-1/13-8.2003-97
	основание государственной регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" Республиканской судебной палаты от 06.08.2003

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out_docs_b8... 15.01.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 4 из 9

дата регистрации права:	государственной регистрации
3.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. 4.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	32:30:0020902:428
Назначение:	Нежилое
Виды разрешенного использования:	разрешенного использования объекта недвижимости:
Адрес:	Брянская область, г. Клиппы, ул. Ноткина, д. 9
Площадь:	23 кв. м
4.2. Вид права, доли в праве:	Собственность
дата регистрации:	государственной 26.08.2003
номер регистрации:	государственной 32-113-8-2003-93
основание регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" от 06.08.2003
дата регистрации права:	государственной 24.08.2015
4.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. 5.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	32:30:0020902:433
Назначение:	Нежилое
Виды разрешенного использования:	разрешенного использования объекта недвижимости:
Адрес:	Брянская область, г. Клиппы, ул. Ноткина, д. 9
Площадь:	232,1 кв. м
5.2. Вид права, доли в праве:	Собственность
дата регистрации:	государственной 26.08.2003
номер регистрации:	государственной 32-113-8-2003-99
основание регистрации:	Решение третейского суда "Брянский экономический арбитраж" от 06.08.2003
дата регистрации права:	государственной 17.06.2015

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out docs b8... 15.01.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 4 из 9

дата регистрации права:	государственной регистрации
5.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. 6.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	32:30:0020902:23
Назначение:	Для производственной деятельности
Виды разрешенного использования:	разрешенного использования объекта недвижимости:
Адрес:	Брянская обл. г. Клиппы, ул. Ноткина, д. 9
Площадь:	15410 кв. м
6.2. Вид права, доли в праве:	Собственность
дата регистрации:	государственной 02.03.2007
номер регистрации:	государственной 32-32-05/0102007-306
основание регистрации:	Договор купли-продажи №655 от 11.10.2006г.
дата регистрации права:	государственной 11.10.2006г.
6.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7. 7.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	32:30:0020902:23
Назначение:	Для производственной деятельности
Виды разрешенного использования:	разрешенного использования объекта недвижимости:
Адрес:	Брянская обл. г. Клиппы, ул. Ноткина, д. 9
Площадь:	15410 кв. м
7.2. Вид права, доли в праве:	Общая долевая собственность, доли в праве 56/100
дата регистрации:	государственной 24.08.2015
номер регистрации:	государственной 32-32-008-3-008/009/2015-672/4
основание регистрации:	Акт передачи недвижимости от 14.08.2015; Договор купли-продажи от 14.08.2015 №66; Договор купли-продажи №655 от 11.10.2006г.
дата регистрации права:	государственной 11.10.2006г.

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out docs b8... 15.01.2019

		Акт передачи недвижимости от 09.06.2015; Договор купли-продажи от 09.06.2017 №4;				
		Акт передачи недвижимости от 09.06.2015; Договор купли-продажи от 09.06.2017 №1;				
		Акт передачи недвижимости от 09.06.2015; Договор купли-продажи от 09.06.2017 №1;				
		Акт передачи недвижимости от 09.06.2015; Договор купли-продажи от 09.06.2017 №1;				
		Акт передачи недвижимости от 09.06.2015; Договор купли-продажи от 01.07.2017 №5;				
		Акт передачи недвижимости от 01.07.2017 №5				
договора ратификации преобразования права:	государственной недвижимости	предметное обременение объекта	наименование недвижимости	кадастровый номер: объекта	вид объекта недвижимости	сведения о правоустанавливающих документах
7.3.		Ограничение обременения недвижимости	Земельный участок	32:30:0020902:23	земельного участка	Акт приема-передачи земельного участка от 09.06.2015
8.1		Ограничение обременения недвижимости	Земельный участок	32:30:0020902:23	земельного участка	Акт приема-передачи земельного участка от 09.06.2015
8.2		Ограничение обременения недвижимости	Земельный участок	32:30:0020902:23	земельного участка	Акт приема-передачи земельного участка от 09.06.2015
8.3		Ограничение обременения недвижимости	Земельный участок	32:30:0020902:23	земельного участка	Акт приема-передачи земельного участка от 09.06.2015
9.1		Ограничение обременения недвижимости	Земельный участок	32:30:0020902:23	земельного участка	Акт приема-передачи земельного участка от 09.06.2015

File:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out docs b8... 15.01.2019

Назначение недвижимости:	объекта	
Виды разрешенного использования недвижимости:	разрешенного использования объекта	Земли населенных пунктов
Адрес:		Брянская обл., г. Клиппы, ул. Ногина, д. 9
Площадь:		15410 кв. м
9.2. Вид права, доли в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 5/100	
дата государственной регистрации:	10.07.2015	
номер государственной регистрации:	32-32/008-32/008.008.2015-98573	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №655 от 11.10.2006г. Акт приема-передачи земельного участка от 11.10.2006г.	
дата государственной регистрации права:	24.08.2015	
9.3. Ограничение прав в объекте недвижимости:	не зарегистрировано	
10.10.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение	
Кадастровый номер:	32-30/070900-435	
Назначение недвижимости:	Нежилое	
Виды использования недвижимости:	давшие отсутствуют	
Адрес:		Брянская область, г. Клиппы, ул. Ногина, д. 9
Площадь:		107,8 кв. м
10.2. Вид права, доли в праве:	Собственность	
дата государственной регистрации:	26.08.2003	
номер государственной регистрации:	32-1/13-8.2003-98	
основание государственной регистрации:	Решение третейского экономического арбитража" Республики Беларусь палаты от 06.08.2003; 10.07.2015	суда "Брянский арбитраж" Республики Беларусь

File:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out docs b8... 15.01.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 8 из 9

дата регистрации права:	государственной регистрации права:
12.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	прав объекта не зарегистрировано
13.1.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	32:30:00:0902:332
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Брянская область, г.Клинцы, ул. Нотина, д.9
Площадь:	219,9 кв. м
13.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	26.08.2003
номер государственной регистрации:	32-1/13-8/2003-92
основание государственной регистрации:	Решение третейского экономического арбитража" суда "Брянский арбитраж" от 06.08.2003
дата государственной регистрации права:	государственной регистрации права:
13.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	прав объекта не зарегистрировано
14.1.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	32:30:00:0902:434
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Брянская область, г.Клинцы, ул. Нотина, д.9
Площадь:	378,2 кв. м
14.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	26.08.2003
номер государственной регистрации:	32-1/13-8/2003-101
основание государственной регистрации:	Решение третейского экономического арбитража" суда "Брянский арбитраж" от 06.08.2003

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0 908/out docs b8... 15.01.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 7 из 9

дата регистрации права:	государственной регистрации права:
10.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	прав объекта не зарегистрировано
11.1.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	32:30:00:0902:431
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Брянская область, г.Клинцы, ул. Нотина, д.9
Площадь:	338,3 кв. м
11.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	26.08.2003
номер государственной регистрации:	32-1/13-8/2003-94
основание государственной регистрации:	Решение третейского экономического арбитража" суда "Брянский арбитраж" от 06.08.2003
дата государственной регистрации права:	государственной регистрации права:
11.3. Ограничение обременение объекта недвижимости:	прав объекта не зарегистрировано
12.1.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	32:30:00:0902:430
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Брянская область, г.Клинцы, ул. Нотина, д.9
Площадь:	270,1 кв. м
12.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	26.08.2003
номер государственной регистрации:	32-1/13-8/2003-96
основание государственной регистрации:	Решение третейского экономического арбитража" суда "Брянский арбитраж" от 06.08.2003

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0 908/out docs b8... 15.01.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Стр. 9 из 9

дата регистрации права:	государственной прежденный права:
14.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и не зарегистрировано объекта
15. Получатель выписки:	Добровольский Максим Валерьевич

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
Замурава Валентина Владимировна

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa0.908/out docs b8... 15.01.2019



117/2020-83381(2)

АРБИТРАЖНЫЙ СУД БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
241050, г. Брянск, пер. Трудовой, д.6, сайт: www.bryansk.arbitr.ru

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Брянск

Дело № А09-14071/2014

23 ноября 2020 года

Резолютивная часть определения объявлена 16.11.2020

Определение в полном объеме изготовлено 23.11.2020.

Арбитражный суд Брянской области в составе судьи Супроненко В. А., при участии в судебном заседании:

от конкурсного управляющего: не явились, извещены,

от Бондаревой Т.А.: не явились, извещены,

при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Зудиной Э.О., рассмотрел в открытом судебном заседании заявление конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-плюс» - Добровольского Максима Валерьевича о признании сделок должника с Бондаревой Татьяной Анатольевной недействительными и применении последствий их недействительности.

Суд

у с т а н о в и л:

Федеральная налоговая служба в лице Управления Федеральной налоговой службы России по Брянской области (далее по тексту - ФНС России в лице УФНС России по Брянской области, заявитель, кредитор) обратилась в Арбитражный суд Брянской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» (далее ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», должник; ИНН 3203007590; ОГРН 1023201340755) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Брянской области от 22.12.2014 указанное заявление было принято к производству арбитражного суда.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 16.02.2015 в отношении ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» введена процедура наблюдения.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 24.08.2015 утверждено мировое соглашение, заключённое между Курицыным Андреем Витальевичем (представитель собрания кредиторов) и Обществом с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» (должник), при участии Коломийца Виталия Владимировича (третье лицо).

Определением Арбитражного суда Брянской области от 22.12.2016 мировое соглашение, заключённое в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Общества с ограниченной ответственностью "Трикотажная фабрика "Лантана-Плюс", утверждённое определением Арбитражного суда Брянской области от 24.08.2015 по делу № А09-14071/2014 расторгнуто, возобновлено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс», в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Трикотажная фабрика "Лантана-Плюс" введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Складчиков Кирилл Вячеславович, являющийся членом Некоммерческого партнёрства арбитражных управляющих «Орион».

Определением Арбитражного суда Брянской области от 19.10.2017 в отношении должника введена процедура внешнего управления, внешним управляющим утвержден Николаев Алексей Николаевич, член Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Континент».

Решением Арбитражного суда Брянской области от 18.07.2018 Общество с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» признано несостоятельным должником (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство. Исполняющим обязанности конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» утвержден Николаев Алексей Николаевич, член Саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Континент».

Определением Арбитражного суда Брянской области от 11.12.2018 конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» утвержден Добровольский Максим Валерьевич, член Союза «Межрегиональный центр арбитражных управляющих».

Конкурсный управляющий Добровольский М.В. 20.03.2019 обратился в Арбитражный суд Брянской области с заявлением, в котором просит:

- признать недействительными договоры купли-продажи №1, 2, 3, 4 от 09.06.2015, №5 от 01.07.2015 и № 6 от 14.08.2015, заключенные между ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-Плюс» и Бондаревой Т.А.

- применить последствия недействительной сделки, а именно: обязать Бондареву Татьяну Анатольевну передать в собственность ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-плюс» объекты недвижимости, расположенные по адресу: Брянская область, г. Клинцы, ул. Ногина, д.9:

- нежилое административное помещение общей площадью 232,1 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:433 и 8/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 15410 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020902:23;

- нежилое помещение (художественно-механическая мастерская) общей площадью 506,7 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:429 и 9/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 15410 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020902:23;

- нежилое помещение (красильный цех) общей площадью 514, 7 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:427 и 9/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 15410 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020902:23;

- нежилое помещение (красный уголок) общей площадью 270,1 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:430 и 9/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 15410 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020902:23;

- нежилое административное помещение общей площадью 107,8 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:435 и 8/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 15410 кв.м., с кадастровым номером 32:30:0020902:23;

- нежилое помещение (трансформаторная подстанция) общей площадью 23 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:428 и 1/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 15410 кв.м. с кадастровым номером 32:30:0020902:23.

Определением Арбитражного суда Брянской области от 27.03.2019 заявление принято к производству.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено АО «Интеграция и развитие».

Лица, участвующие в деле, о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в том числе публично, путём размещения информации о времени и месте судебного заседания на интернет-сайте Верховного Суда Российской Федерации (<http://vsrf.ru/>) и интернет-сайте Арбитражного суда Брянской области (<http://www.bryansk.arbitr.ru/>).

Суд счел возможным провести судебное заседание в отсутствие не явившихся представителей сторон в порядке, установленном статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебное заседание от конкурсного управляющего и Бондаревой Т.А. поступили ходатайства о проведении судебного заседания в их отсутствие, в которых последние просили утвердить мировое соглашение, заключенное между конкурным управляющим ООО «Трикотажная фабрика «Лантана-плюс» и Бондаревой Т.А. 09.11.2020.

Изучив материалы дела, суд находит, что мировое соглашение подлежит утверждению, а производство по обособленному спору подлежит прекращению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В соответствии с частью 2 статьи 138 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны могут урегулировать спор, заключив мировое соглашение или применяя другие примирительные процедуры, в том числе процедуру медиации, если это не противоречит федеральному закону.

В соответствии со статьей 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта. Мировое соглашение может быть заключено по любому делу, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иным федеральным законом, и не может нарушать права и законные интересы других лиц, а также противоречить закону.

В силу части 2 статьи 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, мировое соглашение должно содержать согласованные сторонами сведения об условиях, о размере и о сроках исполнения обязательств друг перед другом или одной стороной перед другой.

Исследовав материалы обособленного спора, условия мирового соглашения и проверив их на соответствие закону и иным нормативным правовым актам, суд пришел к следующим выводам.

Представленное суду мировое соглашение оформлено письменно в соответствии с требованиями статьи 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, подписано представителями сторон, имеющими соответствующие полномочия на заключение мирового соглашения, не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону, в связи с чем, в соответствии с части 4 статьи 49, статей 139, 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит утверждению.

Согласно части 2 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации утверждение судом мирового соглашения является основанием для прекращения производства по делу.

Сторонам известны последствия прекращения производства по обособленному спору, в связи с утверждением мирового соглашения в судебном порядке, предусмотренные частью 3 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 9 статьи 141 АПК РФ в определении арбитражного суда указываются утверждение мирового соглашения или отказ в утверждении мирового соглашения; условия мирового соглашения; возвращение истцу из федерального бюджета части уплаченной им государственной пошлины в размерах, установленных федеральными законами о налогах и сборах; распределение судебных расходов.

Если в мировом соглашении отсутствует условие о распределении судебных расходов, арбитражный суд разрешает этот вопрос при утверждении мирового соглашения в общем порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (ч. 3 ст. 140 АПК РФ).

На основании части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с абзацем 2 подпункта 3 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации при заключении мирового соглашения (соглашения о примирении), отказе истца (административного истца) от иска (административного иска), признании ответчиком (административным ответчиком) иска (административного иска), в том числе по результатам проведения примирительных

процедур, до принятия решения судом первой инстанции возврату истцу (административному истцу) подлежит 70 процентов суммы уплаченной им государственной пошлины, на стадии рассмотрения дела судом апелляционной инстанции - 50 процентов, на стадии рассмотрения дела судом кассационной инстанции, пересмотра судебных актов в порядке надзора - 30 процентов.

В пункте 4 мирового соглашения от 09.11.2020 определено, что судебные расходы в виде подлежащей уплате государственной пошлины подлежат отнесению на ответчика, в связи с чем с Бондаревой Татьяны Анатольевны в доход федерального бюджета надлежит взыскать 1 800 рублей.

Руководствуясь статьями 138-141, 150, 151, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

1. Утвердить мировое соглашение по обособленному спору в рамках дела № A09-14071/2014 по заявлению конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-плюс» - Добровольского Максима Валерьевича о признании сделок должника с Бондаревой Татьяной Анатольевной недействительными и применении последствий их недействительности (приложение №21), заключённое между обществом с ограниченной ответственностью Трикотажная фабрика «Лантана-плюс» (именуемое в дальнейшем «Заявитель») в лице конкурсного управляющего Добровольского Максима Валерьевича, действующего на основании определения Арбитражного суда Брянской области от 11.12.2018 года по делу №A09-14071/2014, и Бондаревой Татьяной Анатольевной (именуемый в дальнейшем «Ответчик»), в представленной редакции на следующих условиях:

1. На основании настоящего мирового соглашения Ответчик обязуется

1.1. возвратить в собственность «Заявителя» в срок до 30.11.2020 г.:

- нежилое помещение (художественно-механическая мастерская), общей площадью 506,7 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:429;

- нежилое административное помещение, общей площадью 107,8 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:435,

1.2. передать «Заявителю» долю в праве собственности на нежилое помещение (трансформаторная подстанция), общей площадью 23 кв.м., кадастровый номер 32:30:0020902:428 и оборудование трансформаторной подстанции;

1.3. возвратить в собственность «Заявителя» в срок до 30.11.2020 г.:

- часть земельного участка с кадастровым номером 32:30:0020902:23, согласно прилагаемой схеме;

1.4. в качестве доплаты за объекты недвижимости, дать согласие Заявителю на использование газопровода, принадлежащего Ответчику, для газификации объектов недвижимости Заявителя.

1.5. В качестве доплаты за объекты недвижимости за счет собственных средств произвести капитальный ремонт сетей водопровода и канализации объектов недвижимости Заявителя.

2. Ответчик отказывается от права на включение в реестр требований кредиторов Заявителя суммы денежных средств, оплаченных Заявителю при приобретении спорного имущества.

3. На основании настоящего мирового соглашения Заявитель отказывается от своих материально-правовых требований к Ответчику, заявленных в заявлении о признании сделки недействительной от 18.03.2019г.

4. Судебные расходы в виде подлежащей уплате государственной пошлины подлежат отнесению на Ответчика.

5. Настоящее мировое соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон соглашения, один экземпляр представляется в материалы дела.

6. Мировое соглашение подлежит утверждению Арбитражным судом Брянской области.

7. Последствия заключения мирового соглашения, Сторонам разъяснены и понятны.».

2. Производство по обособленному спору в рамках дела № А09-14071/2014 по заявлению конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Трикотажная фабрика «Лантана-плюс» - Добровольского Максима Валерьевича о признании сделок должника с Бондаревой Татьяной Анатольевной недействительными и применении последствий их недействительности (приложение №21) прекратить в связи с утверждением мирового соглашения.

3. Взыскать с Бондаревой Татьяны Анатольевны в доход федерального бюджета 3 000 рублей расходов по уплате государственной пошлины.

4. Определение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд в г.Туле в месячный срок.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 08.09.2020 7:44:00
Кому выдана Супроненко Владимир Александрович

В. А. Супроненко