



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

ОТЧЕТ № 218/2015

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

имущества ООО «Центральная ТЭЦ»

указанного в Приложении №1.1

к договору № 231 от 13 ноября 2015 года

Местонахождение объектов оценки:

Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район

по состоянию на 13 ноября 2015 года

дата составления отчета 23 декабря 2015 года

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Центральная ТЭЦ»



Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года

Дата: 23 декабря 2015года

Конкурсному управляющему
ООО «Центральная ТЭЦ»
г-ну И.О.Крулю

Уважаемый Игорь Олегович!

В соответствии с договором № 231 от 13.11.2015 г. на оценку рыночной стоимости имущества, обществом с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ЛИВ и К» произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

- Блок № 3 колодец, с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположен на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305, далее именуется «**объект оценки № 1**»;
- Объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочих объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, далее именуется «**объект оценки № 2**»;
- Объектов движимого и недвижимого имущества, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, далее именуется «**объект оценки № 3**».

Местонахождение объектов оценки: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район.

Цель оценки -- установление на собрании кредиторов **начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (в ред. от 07.12.2011) «О несостоятельности (банкротстве)».**

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию **на 13 ноября 2015 года.**

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что общая рыночная стоимость оцениваемых объектов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет **342 462 626 рублей, из них:**

Рыночная стоимость объекта оценки № 1, с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305, составила 1 416 992 рубля, из них:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	519358	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв.№ 2681П, условный номер: 43:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	1931	г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская № 1-А	273 209
2	190653	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, кадастровый номер: 42:30:0303090:1305, общей площадью 501 кв.м.			1 143 783
ИТОГО					1 416 992

Рыночная стоимость объекта оценки № 2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, составила 231 492 410 рублей, из них:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
				Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41	100 465 521
1	191894	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1395			
2	519357	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	1979		4 601 855
3		Движимое и недвижимое имущество входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема, в том числе			
		Здания и сооружения:			
3.1	519307	Станция насосная 1-го водоподъема	1931		10 409 566
3.2.	519253	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	1956		3 863 740
3.3.	519246	Колодец круглый водоприемный	1932		88 082
3.4.	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947		206 315
3.5.	519251	Ветвь ковша верхняя	1943		4 507 530
3.6.	519248	Мост через реку АБА	1935		13 206



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

3.7.	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947	778 008
3.8.	519255	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	1954	3 498 382
3.9.	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945	1 298 663
3.10.	519252	Ветвь ковша низовая	1943	15 602 558
3.11.	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947	3 818 746
3.12.	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967	3 163 892
3.13.	519257	Переход главного водовода	1968	2 871 834
		Передаточные устройства:		
3.14.	519260	4-я нитка гл.водоводов (правая)	1965	22 191 157
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18-003810	1936	17 373 691
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	1958	23 543 306
		Движимое имущество (оборудование)		
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979	52 872
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкофф	1931	433
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкофф	1931	433
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979	52 872
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935	459
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935	459
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944	15 350
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942	14 521
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	15 160
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955	3 346
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	20 673
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	32 218
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952	11 571
4	519212	Коллектор главный ливневой		3 040 683
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства		9 796 038
6	519526	Ангар	2000	69 768
		ИТОГО		231 492 410

Рыночная стоимость объекта оценки № 3, расположенного на земельном участке с кадастровым номером:

42:30:0303090:1401, составила 109 559 320 рублей, из них:

№ п/п	№ по договору	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1401	191901		Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная	73 660 860
		Здания и сооружения:				
2	5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931		36 308
3	9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453			100 301
4	10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945		1 869 367
5	15	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943		142 384
6	17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955		772 277
7	21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936		36 308
8	22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982		1 827 265
9	31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932		14 464
10	32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932		25 211 670
		Передаточные устройства:				
11	4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931		796 233
12	6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931		796 233
13	12	Обводной трубопровод	517549	1981		720 457
14	13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931		796 233
15	18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981		600 381
16	19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981		600 381
17	20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931		796 233
18	23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981		600 381
		Движимое имущество (оборудование):				
19	1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981		2 723



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

20	2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	7 746
21	3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981	7 746
22	7	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	518190	2007	57 228
23	8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	2 723
24	11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	2 723
25	14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	2 723
26	16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	1 663
27	24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981	7 746
28	25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981	7 746
29	26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	2 723
30	27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	17 711
31	28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	17 711
32	29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	17 711
33	30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	24 961
ИТОГО					109 553 224

В соответствии с пп. 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) операции по реализации имущества должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектами налогообложения НДС.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка выполнена в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными Стандартами в области оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, 298, 299; от 01.06.2015 № 327 и № 611 утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014.

Отчет об оценке с приложениями и информацией, содержащейся в отчете об оценке, являются результатом интеллектуальной деятельности, автором которого выступает ООО «Аудиторская фирма «ЛИВ и К», и охраняется в порядке части четвертой ГК РФ. Результат интеллектуальной деятельности - отчет об оценке № 218/2015, как и информация, содержащаяся в отчете, является конфиденциальной. Результат интеллектуальной деятельности предназначен для использования только Заказчиком в соответствии с целями, указанными в договоре оказания оценочных работ № 231 от 23.11.2015. Использование результата интеллектуальной деятельности Заказчиком, третьими лицами путем копирования, перевода в электронный вид и иными способами с целью, отличной от указанной в договоре оказания оценочных работ № 231 от 13.11.2015, запрещено. Заказчик несет ответственность в порядке, предусмотренном ст.1250-1253.1 ГК РФ, за использование, распространение отчета об оценке, в том числе информации, содержащейся в отчете, третьим лицам в целях, отличных от указанной в п.1.2. Договора.

С уважением,

Директор ООО «Аудиторская фирма «ЛИВ и К»

/ Воробьева Виолетта Владимировна /





СОДЕРЖАНИЕ

.....	1
1 Основные факты и выводы.....	7
1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	7
1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	7
1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки	10
2 Общая информация	13
2 Общая информация	13
2.1 Постановка задания на оценку	13
2.2 Сведения об исполнителе и оценщиках	15
2.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	15
2.4 Общие понятия оценки	16
2.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки	18
2.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения.....	19
3 Описание объектов оценки.....	20
3.1 Общая характеристика предприятия.....	20
3.2 Подробное описание объектов оценки, их технические характеристики..... и данные о техническом состоянии.....	22
3.3 Анализ наиболее эффективного использования.....	19
4 Краткий обзор состояния экономики России, отрасли, региона.....	21
4.1 Краткий обзор состояния экономики России.....	21
4.3 Краткий обзор экономики региона	23
4.4 Обзор рынка продаж коммерческой недвижимости и земельных участков промышленного назначения в г.Новокузнецке Кемеровской области.....	25
4.5 Обзор рынка продаж оборудования, анализ основных ценообразующих факторов стоимости оцениваемого оборудования	27
5 Обоснование применяемых подходов и методов оценки.....	30
5.1 Подходы и методы, применяемые к оценке рыночной стоимости зданий, сооружений, передаточных устройств (сетей)	30
5.2 Подходы и методы к оценке, применяемые к оценке рыночной стоимости земельных участков	32
5.3 Подходы и методы к оценке, применяемые к оценке рыночной стоимости оборудования	36
6 Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом	39
6.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом	39
6.2. Определение рыночной стоимости земельных участков	40
6.3. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.	43



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

6.4. Определение рыночной стоимости оборудования.	48
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки № 1, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305	53
7.1.1 Определение рыночной стоимости земельного участка.....	53
7.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.....	55
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки №2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395	57
8.1 Определение рыночной стоимости земельного участка.....	57
8.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.....	60
8.3.Расчет стоимости передаточных устройств (сетей)	64
8.4. Определение рыночной стоимости оборудования затратным подходом	66
9. Определение рыночной стоимости объекта оценки № 3, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401	72
9.1 Определение рыночной стоимости земельного участка.....	72
9.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.....	74
9.2.1 Расчет стоимости сооружений.....	74
9.2.2.Расчет стоимости передаточных устройств (сетей)	77
9.3. Определение рыночной стоимости оборудования затратным подходом	80
10 Заключение о рыночной стоимости объектов оценки	86
11. Список литературы.....	89

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объектов оценки

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объекты оценки

Копии документов оценщиков



Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015 года

1 Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	- Блок № 3 колодец, с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположен на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305, далее именуется «<i>объект оценки № 1</i>» ; - Объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочих объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, далее именуется «<i>объект оценки № 2</i>» ; - Объектов движимого и недвижимого имущества, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, далее именуется «<i>объект оценки № 3</i>» .
Местонахождение объектов оценки	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район
Собственник объектов оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Центральная ТЭЦ», ИНН 4217148426/ КПП 421701001, ОГРН 124217008717 от 12.10.2012г. Местонахождение: 654005, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Коммунальная, д.14

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены три стандартных общепринятых в оценочной практике подхода: затратный, сравнительный и доходный.

В результате применения методов получены следующие результаты:

Объект оценки № 1

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
1	519358	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв.№ 2681П, условный номер: 43:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	1931	г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская № 1-А	Не применялся	Не применялся	273 209
	190653	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, кадастровый номер: 42:30:0303090:1305, общей площадью 501 кв.м.			Не применялся	Не применялся	1 143 783

Объект оценки № 2

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
1	191894	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1395		Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41	Не применялся	Не применялся	100 465 521
2	519357	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	1979		Не применялся	Не применялся	4 601 855
3		Движимое и недвижимое имущество входящие в состав					



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

		станции насосной 1-го водоподъема, в том числе				
		Здания и сооружения:				
3.1.	519307	Станция насосная 1-го водоподъема	1931		Не применялся	10 409 566
3.2.	519253	Дамба струна направляющая 1 водоподъема	1956		Не применялся	3 863 740
3.3.	519246	Колодец круглый водоприемный	1932		Не применялся	88 082
3.4.	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947		Не применялся	206 315
3.5.	519251	Ветвь ковша верхняя	1943		Не применялся	4 507 530
3.6.	519248	Мост через реку АБА	1935		Не применялся	13 206
3.7.	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947		Не применялся	778 008
3.8.	519255	Дамба струна направляющая в устье реки АБА	1954		Не применялся	3 498 382
3.9.	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945		Не применялся	1 298 663
3.10.	519252	Ветвь ковша низовая	1943		Не применялся	15 602 558
3.11.	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947		Не применялся	3 818 746
3.12.	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967		Не применялся	3 163 892
3.13.	519257	Переход главного водовода	1968		Не применялся	2 871 834
		Передаточные устройства:				
3.14.	519260	4-я нитка гл. водоводов (правая)	1965		Не применялся	22 191 157
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв. №07-18-003810	1936		Не применялся	17 373 691
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв. №07-18-003617	1958		Не применялся	23 543 306
		Движимое имущество (оборудование)				
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968		Не применялся	1 009
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968		Не применялся	1 009
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979		Не применялся	52 872
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкопф	1931		Не применялся	433
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкопф	1931		Не применялся	433
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979		Не применялся	52 872
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935		Не применялся	459
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935		Не применялся	459
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944		Не применялся	15 350
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942		Не применялся	14 521
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005		Не применялся	15 160
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955		Не применялся	3 346
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931		Не применялся	20 673
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966		Не применялся	32 218
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952		Не применялся	11 571
4	519212	Коллектор главный ливневой			Не применялся	3 040 683
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства				9 796 038



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

6	519526	Ангар	2000		Не применялся	Не применялся	69 768
---	--------	-------	------	--	---------------	---------------	--------

Объект оценки № 3

№ п/п	Номер по договору	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
1	1	191901	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1401		Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная	Не применялся	Не применялся	73 660 860
	5	517439	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	1931		Не применялся	Не применялся	36 308
2	9	517453	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ			Не применялся	Не применялся	100 301
3	10	517441	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	1945		Не применялся	Не применялся	1 869 367
4	15	517847	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	1943		Не применялся	Не применялся	142 384
5	17	517438	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	1955		Не применялся	Не применялся	772 277
6	21	517782	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	1936		Не применялся	Не применялся	36 308
7	22	517499	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	1934,1960, 1981,1982		Не применялся	Не применялся	1 827 265
8	31	517462	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	1932		Не применялся	Не применялся	14 464
9	32	517494	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	1932		Не применялся	Не применялся	25 211 670
10	4	517531	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	1931		Не применялся	Не применялся	796 233
	6	517530	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	1931		Не применялся	Не применялся	796 233
11	12	517549	Обводной трубопровод	1981		Не применялся	Не применялся	720 457
12	13	517539	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	1931		Не применялся	Не применялся	796 233
13	18	517538	ПАРОПРОВОД ТВД-9	1981		Не применялся	Не применялся	600 381
14	19	517537	ПАРОПРОВОД ТВД-8	1981		Не применялся	Не применялся	600 381
15	20	517535	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	1931		Не применялся	Не применялся	796 233
16	23	517534	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	1981		Не применялся	Не применялся	600 381
17	1	517504	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	1981		Не применялся	Не применялся	2 723
18	2	518198	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	1981		Не применялся	Не применялся	7 746
	3	518186	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	1981		Не применялся	Не применялся	7 746
19	7	518190	Электродвигатель А4-450Х-8У3	2007		Не применялся	Не применялся	57 228
20	8	517505	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	1981		Не применялся	Не применялся	2 723
21	11	517522	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	1981		Не применялся	Не применялся	2 723



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

22	14	517521	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	1981		Не применялся	Не применялся	2 723
23	16	517976	УСТАНОВКА РЕДУКЦИОННО- ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	1931		Не применялся	Не применялся	1 663
24	24	518144	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	1981		Не применялся	Не применялся	7 746
25	25	518143	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	1981		Не применялся	Не применялся	7 746
26	26	517503	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	1981		Не применялся	Не применялся	2 723
27	27	517511	БАК V=16КУБ.М	1996		Не применялся	Не применялся	17 711
28	28	517513	БАК V=16КУБ.М	1996		Не применялся	Не применялся	17 711
29	29	517512	БАК V=16КУБ.М	1996		Не применялся	Не применялся	17 711
30	30	518153	Ввод ИВЕЮ	2004		Не применялся	Не применялся	24 961

1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что общая рыночная стоимость оцениваемых объектов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки № 1, с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305, составила 1 416 992 рубля, из них:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	519358	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв.№ 2681П, условный номер: 43:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	1931	г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская № 1-А	273 209
2	190653	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, кадастровый номер: 42:30:0303090:1305, общей площадью 501 кв.м.			1 143 783
ИТОГО					1 416 992

Рыночная стоимость объекта оценки № 2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, составила 231 492 410 рублей, из них:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
				Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41	100 465 521
1	191894	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1395			
2	519357	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	1979		4 601 855
3		Движимое и недвижимое имущество входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема, в том числе			
		Здания и сооружения:			
3.1	519307	Станция насосная 1-го водоподъема	1931		10 409 566
3.2	519253	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	1956		3 863 740
3.3	519246	Колодец круглый водоприемный	1932		88 082
3.4	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947		206 315
3.5	519251	Ветвь ковша верхняя	1943		4 507 530
3.6	519248	Мост через реку АБА	1935		13 206
3.7	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947		778 008
3.8	519255	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	1954		3 498 382
3.9	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945		1 298 663
3.10	519252	Ветвь ковша низовая	1943		15 602 558
3.11	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947		3 818 746
3.12	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967		3 163 892
3.13	519257	Переход главного водовода	1968		2 871 834
		Передаточные устройства:			



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

3.14.	519260	4-я нитка гл.водоводов (правая)	1965	22 191 157
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18-003810	1936	17 373 691
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	1958	23 543 306
		Движимое имущество (оборудование)		
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979	52 872
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкофф	1931	433
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкофф	1931	433
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979	52 872
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935	459
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935	459
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944	15 350
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942	14 521
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	15 160
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955	3 346
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	20 673
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	32 218
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952	11 571
4	519212	Коллектор главный ливневой		3 040 683
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства		9 796 038
6	519526	Ангар	2000	69 768
ИТОГО				231 492 410

Рыночная стоимость объекта оценки № 3, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, составила 109 559 320 рублей, из них:

№ п/п	№ по договору	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1401	191901		Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная	73 660 860
		Здания и сооружения:				
2	5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931		36 308
3	9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453			100 301
4	10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945		1 869 367
5	15	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943		142 384
6	17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955		772 277
7	21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936		36 308
8	22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982		1 827 265
9	31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932		14 464
10	32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932		25 211 670
		Передающие устройства:				
11	4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931		796 233
12	6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931		796 233
13	12	Обводной трубопровод	517549	1981		720 457
14	13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931		796 233
15	18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981		600 381
16	19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981		600 381
17	20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931		796 233
18	23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981		600 381
		Движимое имущество (оборудование):				
19	1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981		2 723
20	2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981		7 746
21	3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981		7 746
22	7	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	518190	2007		57 228
23	8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981		2 723
24	11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981		2 723
25	14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981		2 723
26	16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931		1 663



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года**

27	24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981		7 746
28	25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981		7 746
29	26	БАК №3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981		2 723
30	27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996		17 711
31	28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996		17 711
32	29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996		17 711
33	30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004		24 961
ИТОГО						109 553 224

В соответствии с пп. 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) операции по реализации имущества должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектами налогообложения НДС.



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015 года**

2 Общая информация

2.1 Постановка задания на оценку

Объект оценки	- Блок № 3 колодец, с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположен на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305 ; Объекты движимого и недвижимого имущества, входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочих объектов недвижимости , расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395; Объекты движимого и недвижимого имущества , расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401 . Местонахождение объектов оценки: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район Подробное описание объектов оценки представлено в Разделе 3 Отчета
Права на объекты оценки	На оцениваемые объекты оформлены права собственности
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость (п.5 ФСО № 2 , УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298))
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация оцениваемого имущества на торгах в рамках осуществления конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Установление начальной цены продажи имущества должника в порядке статьи 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
Дата оценки	13.11.2015г.
Дата составления отчета	С 13.11.2015г. по 23.12.2015г.
Дата определения стоимости	13.11.2015г.
Дата обследования объекта оценки	13.11.2015г.
Срок проведения оценки	60 рабочих дней с момента предоставления полного пакета документов и 100% оплаты стоимости работ
Сведения о заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Центральная ТЭЦ», ИНН 4217148426/ КПП 421701001, ОГРН 124217008717 от 12.10.2012г. Местонахождение: 654005, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Коммунальная, д.14
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328 6. Стандарты и правила оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков»: ССО РОО 1-01-2010 «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»; ССО РОО 1-02-2010 «Правила деловой и профессиональной этики общероссийской организации «Российское общество оценщиков»; ССО РОО 1-03-2010 «Типы имущества»; ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»; ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»; ССО РОО 2-05-2010 «Оценка стоимости недвижимости имущества»; ССО РОО 2-07-2010 «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»; ССО РОО 2-09-2010 «Оценка стоимости движимого имущества»
Основание для проведения оценки:	Договор № 218 от 14 октября 2015 года
Перечень использованных документов, а также документов устанавливающих	- Инвентаризационная опись, - Инвентарные карточки. - Свидетельства о государственной регистрации права



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

количественные и качественные характеристики объектов оценки:	
Форма отчета:	Полная письменная
Осмотр объектов оценки проводился	оценщиком Гришиной М.Э. совместно с заказчиком Александровым П.Ю.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в задании на оценку. 3. Заказчик не требует от Исполнителя, Оценщика каких-либо гарантий в отношении условий последующей реализации имущества. 4. В процессе оценке специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, и учредительных документов не проводится. 5. Заказчик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя Исполнителя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. 6. На дату оценки Заказчик не предоставил выписки из ЕГРП и свидетельства о праве собственности. 7. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях), в виде конкретной величины. 8. Оценка объектов недвижимого имущества произвести на основании документов, предоставленных Заказчиком. 9. В процессе оценке специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, и учредительных документов не проводится. 10. Заказчик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя Исполнителя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. 11. Оценка объектов проводится Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством РФ об оценочной деятельности. 12. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. 13. На момент оценки на часть объектов недвижимости отсутствуют документы подтверждающие их технические характеристики.
Заключения специальных экспертиз	не производились
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчетов об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	не привлекались
Последовательность выполнения работы	❖ Заключение с Заказчиком договора об оценке. ❖ Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки. ❖ Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки. ❖ Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. ❖ Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. ❖ Составление и передача Заказчику письменного отчета.



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

2.2 Сведения об исполнителе и оценщиках

Сведения об исполнителе	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ЛИВ и К» Основной государственный регистрационный №1025300779899 дата присвоения 01.08.2002г. ИНН 5321006388, КПП 532101001 Юридический адрес: г. Великий Новгород, ул.Федоровский ручей, 12/57 Фактическое местонахождение г. Великий Новгород, ул.Федоровский ручей, 12/57 Телефоны: 8 (816) 66-32-74, 66-28-35 Страховой полис №15540В4000023 ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ от 24.11.2015г. по 23.11.2016 г. на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Страховая сумма -100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	Воробьева Виолетта Владимировна - номер в реестре саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» № 005339 от 27.01.2009 г. свидетельство о членстве от 29.01.2015г. срок действия до 28.01.2018г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984740 от 26.09.2008г., гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована ОСАО «ИНГОССТРАХ» полис от 01.07.2014 г до 31.12.2015г. на сумму 300 000 (Триста тысяч) руб. и СОАО «ВСК» № 15540В4000025 от 24.11.2015 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; стаж работы в области оценки 7 лет. <i>Степень участия в выполнении отчета — проверка и утверждение отчета.</i> Гришина Марина Эдуардовна - номер в реестре саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» №000800 от 09.09.2007г, свидетельство о членстве от 05.09.2013 г. срок действия до 05.09.2016г, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 608620 от 25.02.2005г., гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована ОСАО «ИНГОССТРАХ» полис от 01.07.2014 г до 31.12.2015г. на сумму 300 000 (Триста тысяч) руб. и СОАО «ВСК» № 15540В4000024 от 24.11.2015 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, стаж работы в области оценки – 10 лет. <i>Степень участия в выполнении отчета — оценщик, непосредственно проводивший оценку.</i>

2.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.
3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
4. Оценщики не обязаны на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, предстать перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.
5. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, связанные с юридическими аспектами права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Выписки из ЕГРП для оценки не предоставлены.
6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.
7. Мы исходим из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.
8. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные, об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме), не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия оценщика.



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

9. Подразумевается, что у оцениваемого имущества и территории, на которой оно расположено, не имеется каких-либо скрытых недостатков или преимуществ, которые могли бы соответственно уменьшить или увеличить стоимость имущества. Оценщик не несет ответственности за наличие таких недостатков или преимуществ, а также за организацию независимой технической экспертизы, которая могла бы выявить такие преимущества или недостатки.

10. Полученный результат применим для определения рыночной и ликвидационной стоимостей.

11. Применение заказчиком настоящего отчета в целом или в части, а также указание стоимости, определенной в этом отчете, является утверждением заказчиком настоящего отчета и итоговой величины стоимости объекта оценки.

12. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

13. Оценщик несет ответственность за достоверность результатов проведения оценки в пределах предоставленной Заказчиком информации и данных, равно как и за достоверность информации, используемой в Отчете об оценке, полученной из собственных источников и/или третьих лиц. В случае невозможности установить достоверность используемой информации Оценщик обязан сделать в Отчете об оценке соответствующую ссылку на источник получения используемой информации.

14. Предполагается, что физические характеристики объекта оценки и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормам.

15. Оценщику не предоставлена информация о проводимых технических экспертизах. Оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

16. Техническое состояние зданий и сооружения принято на основании данных Технических паспортов. Оценщик не несет ответственности за возможное несоответствие технического состояния оцениваемых объектов, принятого в расчетах, его действительному состоянию.

17. Расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей.

2.4 Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата осмотра объектов оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

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

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

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

11. Рыночная стоимость определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

12. Инвестиционная стоимость - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

13. Ликвидационная стоимость определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

14. Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки в частности определяется для целей налогообложения.

15. Рыночная цена – предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная денежная сумма при любой сделке.

16. Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

17. Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного 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 (согласно ГК РФ ст.130).

18. Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015 года

19.Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

20.Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

21.Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

22.Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

23.Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

24.Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

25.Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

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

28.Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

29.Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

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

31.Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

32.Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

33.Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

34.Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

35.Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

36.Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

2.5 Последовательность определения стоимости объектов оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке. На данном этапе, при заключении договора об оценке Оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, об оценке, а также о стандартах оценки.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, рыночный и доходный подходы к оценке:

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устаревания.

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

7. Составление письменного отчета.

2.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных и источники их получения

- Свидетельства о праве собственности на помещения
- Выписки из технических паспортов на объекты недвижимости
- Свидетельства о праве собственности на земельные участки
- Кадастровые паспорта на земельные участки
- Инвентарные карточки
- Информационные ресурсы сети Интернет (<http://avto.yandex.ru> и т.д.), прайсы организаций.



Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015года

3 Описание объектов оценки

3.1 Общая характеристика предприятия

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центральная ТЭЦ»

Сокращенное наименование: ООО «Центральная ТЭЦ»

Адрес местонахождения:

654005, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Коммунальная, д.14

код ОКПО 10905156

код ОКАТО 32219000000

код ОКТМО 32619000

Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью

– код ОКОПФ 65

Ведомственная принадлежность (ОКОГУ) – 4210014 – Организации, учрежденные юридическими лицами или гражданами, или юридическими лицами и гражданами совместно

Форма собственности: частная собственность – код ОКФС 16

ООО «Центральная ТЭЦ» учреждено по решению единственного участника ОАО «ЕВРАЗ ЗСМК» №1 от 12.09.2012, зарегистрировано Инспекцией федеральной налоговой службы по Центральному району г.Новокузнецка Кемеровской области 12.10.2012 - основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1124217008717, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 22 №003702826.

Общество поставлено на учет в налоговом органе Инспекцией ФНС по Центральному району г.Новокузнецка Кемеровской области 12.10.2012, присвоен ИНН 4217148426/ КПП 421701001 (свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 42 №003573850 выдано 12.10.2012).

Устава ООО «Центральная ТЭЦ» утвержден решением единственного учредителя Общества №1 от 12.09.2012 (зарегистрирована Инспекцией ФНС по Центральному району г.Новокузнецка Кемеровской области 12.10.2012).

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников. Единоличным исполнительным органом ООО «Центральная ТЭЦ» является Генеральный директор, назначение которого производится общим собранием участников.

Сведения об участниках общества:

с 12.10.2012 до 12.09.2013 – единственный учредитель ОАО «ЕВРАЗ ЗСМК»

с 13.09.2013 по 28.05.2014 – единственный участник ОАО «Оптовая электрическая компания» (договор купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Центральная ТЭЦ» от 13.09.2013)

с 29.05.2014 по настоящее время – единственный участник ООО «Новокузнецкие коммунальные системы» (с 12.09.2014 переименовано в ООО «Центральная теплоэлектроцентраль») (договор купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Центральная ТЭЦ» от 29.05.2014)

Согласно данных выписки из ЕГРЮЛ ООО «Центральная ТЭЦ» занимается пятнадцатью видами экономической деятельности, а именно:

№№	Вид деятельности	Код ОКВЭД
1	Основной вид деятельности Производство пара и горячей воды (тепловой энергии) тепловыми электростанциями	40.30.11
	Дополнительные виды деятельности	
2	Производство электроэнергии тепловыми электростанциями	40.10.11
3	Деятельность по обеспечению работоспособности электрических сетей	40.10.5
4	Распределение воды	41.00.2
5	Сбор и очистка воды	41.00.1
6	Деятельность по обеспечению работоспособности тепловых сетей	40.30.5



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015 года

30 июня 2015 года по Делу № А27-11770/2014 Определением Арбитражного суда Кемеровской области ООО «Центральная ТЭЦ» признано банкротом.

ООО «Центральная ТЭЦ» является субъектом естественных монополий в топливно-энергетическом комплексе, имеет статус энергоснабжающей организации, включено в Реестр энергоснабжающих организаций Кемеровской области.

30 июня 2015 года Определением Арбитражного суда Кемеровской области утвержден конкурсным управляющим ООО «Центральная ТЭЦ» Круль Игорь Олегович, ИНН 422206124889, являющегося членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса».

Основные направления деятельности

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли и расширение рынка товаров и услуг. Основным направлением деятельности Должника в течение исследуемого периода являлось: производство пара и горячей воды (тепловой энергии) тепловой электростанцией.

ТЭЦ Центральная (ранее - Кузнецкая ТЭЦ, ТЭЦ КМК, ТЭЦ ООО "ЕвразЭК", ТЭЦ НКМК, ТЭЦ Энергокомплекса) производит электроэнергию для предприятий промышленной площадки [Новокузнецкого Металлургического Комбината](#). Потребителями тепловой энергии, вырабатываемой турбинами ТЭЦ, также являются Центральный и Куйбышевский районы [г. Новокузнецка](#).

ООО «Центральная ТЭЦ» до 31.10.2014 осуществляла следующие регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения:

- производство тепловой энергии (мощности) в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии источниками тепловой энергии с установленной генерирующей мощностью производства электрической энергии 25МВт и более, в том числе:

✓ производство тепловой энергии в горячей воде (тариф на тепловую энергию в горячей воде, реализуемую от теплоисточника ТЭЦ);

✓ производство тепловой энергии в паре, в том числе:

а) в отборном паре давлением от 1,2 до 2,5 кг/кв.см (тариф на тепловую энергию отборного пара давлением от 1,2 до 2,5 кг/кв.см, реализуемую от теплоисточника ТЭЦ),

б) в отборном паре давлением от 2,5 до 7 кг/ кв.см (тариф на тепловую энергию отборного пара давлением от 2,5 до 7,0 кг/кв.см, реализуемую от теплоисточника ТЭЦ)

- производство теплоносителя: производство горячей воды (тариф на теплоноситель горячая вода, реализуемый от теплоисточника ТЭЦ);

- водоотведение промышленно-ливневых сточных вод выпуска №1;

- производство умягченной подпиточной воды (тариф на теплоноситель умягченная подпиточная вода, реализуемый от ТЭЦ).

Продукцией ООО «Центральная ТЭЦ» в исследуемом периоде являлись:

- тепловая энергия в горячей воде,
- тепловая энергия в паре,
- вода для нужд горячего водоснабжения (ГВС),
- электроэнергия,
- Деаэрированная вода.

ООО «Центральная ТЭЦ» также осуществляет прием промышленно-ливневых стоков левой и центральной частей промышленной площадки Кузнецкого металлургического комбината (КМК) со сбросом стоков в р.Аба через выпуск №1.

ООО «Центральная ТЭЦ» в своем составе имеет пять производственных цехов: котельный цех, турбинный цех, химический цех, электроцех, цех тепловой автоматики и измерений, вспомогательное мазутное хозяйство.



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015 года**

В составе имущества ООО «Центральная ТЭЦ» имеется комплекс объектов насосной станции 1-го водоподъема, которым осуществляется подъем водозабор из р.Томь исходной воды для нужд ТЭЦ, ЕВРАЗ ЗСМК, Водоканала г.Прокопьевск, Водоканала г.Новокузнецк.

Фактически весь комплекс объектов насосной станции 1-го водоподъема на дату оценки находится в аренде у ОАО «ЕВРАЗ ЗСМК» (арендатор).

Срок службы объектов к моменту передачи по некоторым позициям превышает **80 лет**. Например, согласно техническим характеристикам недвижимого имущества:

Таблица 1

№ п/п	Наименование комплекса объектов	Наименование конкретного объекта	Годы постройки
2	Комплекс 1-ой водоподъемной станции	Колодец круглый водоприемный Станция насосная 1-го водоподъема 3-я нитка гл. водоводов Коллектор главный ливневой Мост через реку Аба и др.	1931-1936
		Колодец главный водоприемный круглый Ветвь ковша круглая Тоннель ЖБ насосной станции 1 водоподъема Шлюз регулятор насосной станции №1 Дамба ковша речная Переход №2 3 главного водовода и др	1942-1947

Приведенные обстоятельства означают, что для нормального функционирования объектов оценки требуются существенные капиталовложения

3.2 Подробное описание объектов оценки, их технические характеристики и данные о техническом состоянии

Объектами оценки являются:

- Блок № 3 колодец, с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположен на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305 . Местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская, № 1А; далее именуется **«объект оценки № 1»**

- Объекты движимого и недвижимого имущества, входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочие объекты недвижимости**, расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41; далее именуется **«объект оценки № 2»**, а именно :

Объекты недвижимого имущества

№ по договору	Наименование объектов оценки	Инвентарный номер	Дата постройки	Площадь, кв.м.	Остаточная стоимость, руб. на 01.12.2015г.
2	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	519357	1979	0,44	1240238,58
	Первичная дамба золошлакоотвала	Перечень сооружений, входящих в состав золошлакоотвала ТЭЦ:			
	Водосбросные сооружения				
	Система гидрозащиты				
	Система гидравлического транспорта пульпы				
	Багерная пульпонасосная станция				
	Багерная перекачивающая станция				
3	Движимое и недвижимое имущество входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема, в том числе				
3.1	Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:	519307	1932		21409791,5
3.2.	Дамба струенаправляющая водоподъема 1	519253	1956	1060	1082822,75



Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

3.3.	Колодец круглый водоприемный	519246	1932	78,5	221468
3.4	Колодец главный водоприемный круглый	519247	1947	362	230099,5
3.5	Ветвь ковша верхняя	519251	1943	9450	106590,36
3.6	Мост через реку АБА	519248	1935	580	664404,75
3.7	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	519254	1947	214,28	1026427
3.8	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	519255	1954	3150	1082822,75
3.9	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	519249	1945	80	1033519,25
3.10	Ветвь ковша низовая	519252	1943	9450	10540603
3.11	Дамба ковшаречная шугоотбойная	519250	1947	4500	806441,25
3.12	4-я нитка гл.водоводов (правая)	519260	1965		16161362,75
3.13	Переход № 2,3 главного водовода	519256	1947	537,6	4999191,25
3.14	Переход главного водовода	519257	1968	458,4	4999191,25
3.15	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18-003810	519258	1936		6058967
3.16	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	519259	1958		16161362,75
3.17	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	519285	1952		187227,25
2	Коллектор главный ливневой	519212			-
3	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства	519291			9443449,5
4	Ангар	519526	2000	21	58648,25

Объекты движимого имущества

№ по договору	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Дата постройки
3.18.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968
3.19	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968
3.20	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979
3.21	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкопф	1931
3.22	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкопф	1931
3.23	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979
3.24	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935
3.25	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935
3.26	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944
3.27	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942
3.28	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005
3.29	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955
3.30	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931
3.31	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966

• **Объекты движимого и недвижимого имущества** , расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная, далее именуется «*объект оценки № 3*» , а именно :

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата постройки	Остаточная стоимость, руб. на 01.12.2015г.
1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981	43 548,50
2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	-
3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981	-
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	44 956,75
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	17 261,00
6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	-
7	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	518190	2007	127 060,50
8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	43 548,50
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		12 168,75
10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945	88 629,00
11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	43 969,25
12	Обводной трубопровод	517549	1981	741 559,75
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	-



**Отчет об оценке № 218/2015
от 23.12.2015 года**

14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	43 969,25
15	БАСЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	-
16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО- ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	44 392,00
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	789 125,50
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	-
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	-
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	45 142,25
21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936	17 114,75
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982	1 476 283,25
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	-
24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981	-
25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981	-
26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	43 548,50
27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	43 760,00
28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	43 760,00
29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	43 760,00
30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	93 766,25
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	149 962,50
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	21 348 577,25

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении 1 к Отчету.

1. Описание объекта оценки № 1 с условным номером: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305

На земельном участке категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 501 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1305, расположен блок № 3 колодец, назначение: нежное, инв. № 2681П, кадастровый (или условный) номер: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0.

Подробное описание приведено в таблице 2.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Описание объектов оценки, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1305

Таблица 2

№ п\п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Документ, удостоверяющий право собственности на объект недвижимости	Остаточная стоимость на 01.12.2015, руб. (источник информации справка собственника)	Текущее использование объекта оценки	Год постройки	Конструктивные элементы и их техническое состояние*	Площадь, м ^{2**}	Строительный объем, м ^{3**}
1	519358	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв. № 2681П, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	Свидетельство о государственной регистрации права от 20.09.2013 года серия 42АД № 511356, запись регистрации № 42-42-06/150/2013-326 Вид права: собственность	12 229,75	Водоснабжение	1931	фундамент- бетонно-ленточный; стены- кирпичные; перекрытие чердачное- ж/бетонное; пол между подземной частью и надземной частью сооружения-металлическая, тесовая; крыша-металлическая, тесовая Все конструктивные элементы состояние -удовлетворительное	83,5	476

* Источник информации технический паспорт БТИ и данные визуального осмотра

** Источник информации технический паспорт БТИ



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Согласно публичной кадастровой карте, по документу на землю, оцениваемый земельный участок предназначен под промышленные предприятия, по классификатору (описание) – под промышленные предприятия. При оценке Оценщик рассматривал земельный участок, как относящийся к землям населенных пунктов с фактическим использованием – под промышленные предприятия.

К земельному участку подведены инженерные коммуникации (электроснабжение, водопровод). Вывод: нахождение земельного участка в городе, благоприятное окружение, удовлетворительная транспортная доступность, наличие энергосетей, что позволяет сделать вывод, что данный участок привлекателен для эксплуатации производственных зданий.

Земельный участок находится в собственности ООО «Центральная ТЭЦ», ОГРН 1124217008717 от 12.10.2012г.

Балансовая стоимость на дату оценки 93 036,00 рублей.

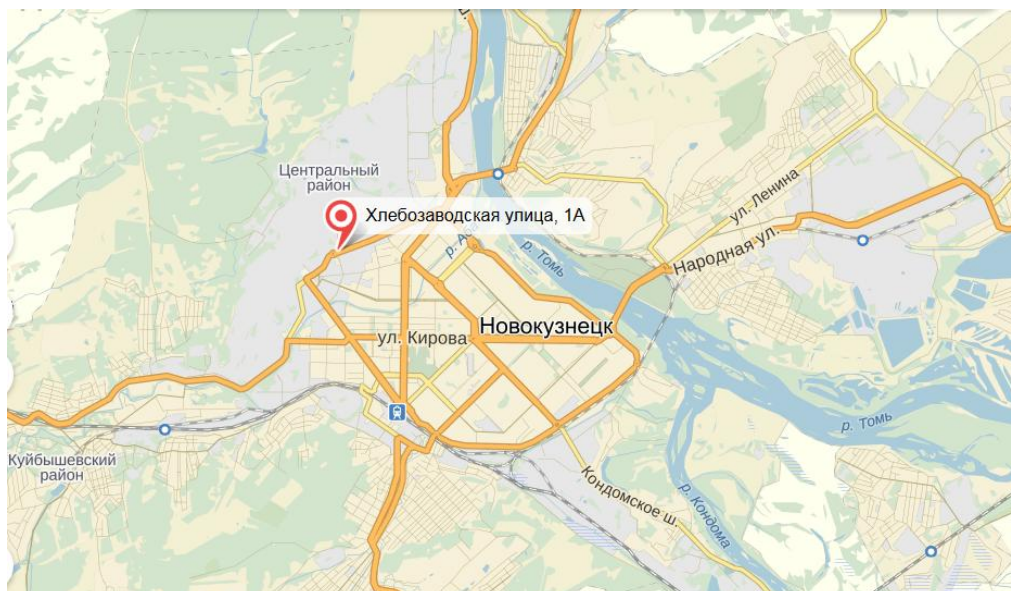


Рис. 1 Расположение объекта оценки на карте

Описание земельного участка

Площадь	501 кв.м.
Кадастровый номер	42:30:0303090:1305
Кадастровая стоимость, руб.	2 143 383,21 руб. (источник информации: Портал услуг «Публичная кадастровая карта» http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	По документу – под промышленные предприятия, по классификатору (описание) – под промышленные предприятия
Месторасположение	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская, № 1А
Текущее использование	Застроен
Имущественное право	ООО «Центральная ТЭЦ» ОГРН: 1124217008717 от 12.10.2012г., ИНН: 4217148426 ОКПО: 10905156, ОКАТО: 32431373000 Юридический адрес: 654005, КЕМЕРОВСКАЯ область, г. НОВОКУЗНЕЦК, ул. КОММУНАЛЬНАЯ, д. 25
Транспортная доступность	Земельный участок расположен в центральной части г. Новокузнецк
Конфигурация участка	Треугольной формы



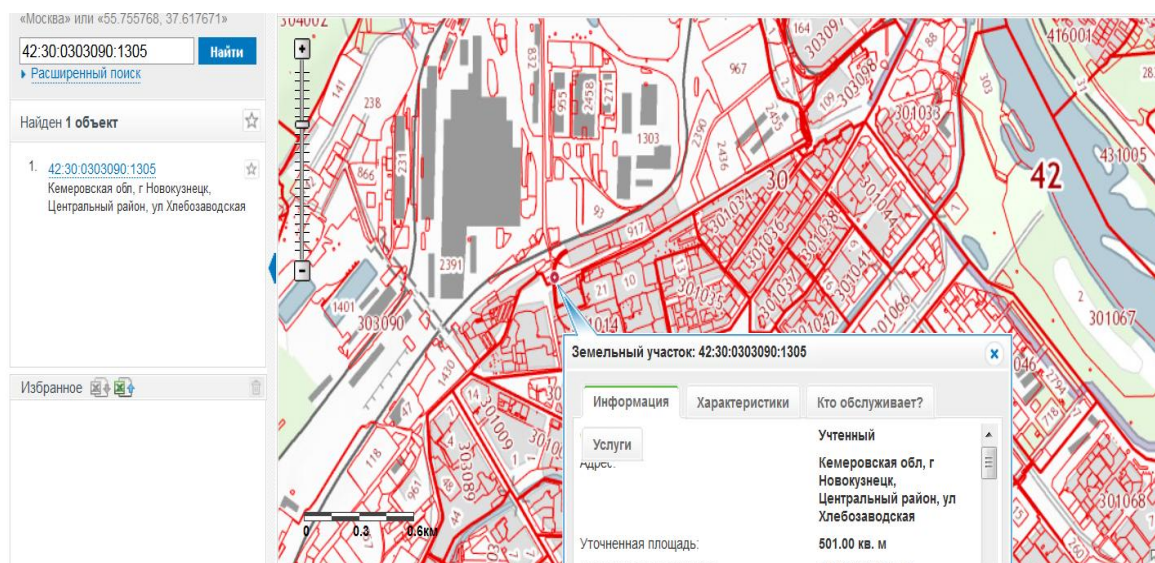
Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

Рельеф участков и почвы	Ровный
Ограничения разрешенного использования	Нет ограничений
Существующее ограничение (обременение) права	Нет обременений
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет
Правоустанавливающие документы	- Кадастровый паспорт от 13.12.2011 года №4200/001/11-172927 - Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, от 20.09.2013 года серия 42АД № 511813, запись регистрации № 42-42-06/150/2013-325;
Износ и устаревание	Земельный участок является не изнашиваемым активом, и поэтому износу не подвержен. Экономического и функционального устаревания не выявлено.

Согласно ст.83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Границы земельного участка на Портале услуг «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>





Отчет об оценке № 218/2015 от 23.12.2015года

Скриншот 1 (Верх):

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «61.6.10104.12», «61.6.*»,
«Москва» или «55.755768, 37.617671»

42:30:0303090:1305 **Найти**
[Расширенный поиск](#)

Найден 1 объект

1. 42:30:0303090:1305
Кемеровская обл, г Новокузнецк,
Центральный район, ул Хлебозаводская

Избранное

Недвижимость

Легенда Управление картой

Информация Характеристики Кто обслуживает?

Услуги

характеристике использование

По классификатору (код): 143001000000

По классификатору (описание): Для размещения промышленных объектов

По документу: Под промышленные предприятия

Улица Музейная

0 20 40м

Скриншот 2 (Ниж):

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «61.6.10104.12», «61.6.*»,
«Москва» или «55.755768, 37.617671»

42:30:0303090:1305 **Найти**
[Расширенный поиск](#)

Найден 1 объект

1. 42:30:0303090:1305
Кемеровская обл, г Новокузнецк,
Центральный район, ул Хлебозаводская

Избранное

Недвижимость

Легенда Управление картой

Информация Характеристики Кто обслуживает?

Услуги

Уточненная площадь:
Кадастровая стоимость:

Учетный
Кемеровская обл, г Новокузнецк,
Центральный район, ул Хлебозаводская

501.00 кв. м
2 143 383.21 руб.

Улица Музейная

0 20 40м



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

**2. Описание объекта оценки №2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером:
42:30:0303090:1395**

На земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395 расположены объекты движимого и недвижимого имущества, входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочие объекты недвижимости. Подробное описание приведено в таблицах № 3 и 4.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Таблица 3

Описание объектов оценки, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41

№ по договору	Наименование объектов оценки	Инвентарный номер	Дата постройки	Площадь, кв.м.	Остаточная стоимость, руб. на 01.12.2015г.	Строительный объем, куб.м.	Техническое описание конструктивных элементов
2	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	519357	1979	0,44	1240238,58	2200000	Общая площадь - 0,44 км², полезная площадь - 0,438 км². Абсолютная отметки ложа: наивысшая - 193,0 м, наинизшая - 188,7 м. Абсолютная отметка заполнения: максимальная - 193,0 м, средняя - 190,85 м. Первичная дамба-сооружение, образующее золошлакоотвал. Водосбросные сооружения - насосная станция осветленной воды. Система гидравлического транспорта пульпы- магистральные и распределительные пульпопроводы. Пульпонасосные станции - багерная пульпонасосная станция, багерная перекачивающая станция. Тип дамбы - насыпная. Основные размеры: длина по гребню - 2637,0 м; ширина по гребню - 6,0 м; максимальная высота - 9,3 м; максимальный напор- 8,8 м; абсолютная отметка гребня - 198,0 м.Конструкция и материалы элементов дамбы: тело дамбы - мартеновский шлак; экран - суглинок плотный , толщина по верху 2,8 м, заложение откосов 1:2. Песок желто-бурый, средне-зернистый, плотный, участками глинистый. Галечник средний с включением крупной гальки и гравия, участками с включением валунов до 5-10%. Угол естественного откоса 34°. Два подъезда. Дренажная канава, нагорная канава. Нагорная канава: общая длина 1200м, ширина по дну - 1,0 м, ширина по верху переменная -(1,2- 1,4м) Техническое состоянии – не удовлетворительное, Золоотвал полностью заполнен и подлежит консервации (ликвидации)
	Первичная дамба золошлакоотвала	Перечень сооружений, входящих в состав золошлакоотвала ТЭЦ:					
	Водосбросные сооружения						Отвод воды дренажным трубопроводом 2d=300 в дренажную канаву. Техническое состоянии – не удовлетворительное
	Система гидрозащиты						Сооружения гидрозащиты- дренажная канава, нагорная канава. Размер дренажной канавы: общая длина - 930 м; ширина по дну - 1,0 м; ширина по верху- переменная (5 -11,5 м); глубина - переменная (1,5-3,5 м); характеристика грунта, в котором расположена дренажная канава - суглинок, желто-бурый, от слабовлажного до очень влажного, плотность - до 1,5м. Галечник различной крупности с песчано-дресвяным заполнением. Нагорная канава: общая длина - 1200м, ширина по дну - 1,0м, ширина по верху - переменная (5,2-6,28)м; глубина - переменная (1,2-1,4)м; материал крепления дна и откосов- сборные бетонные плиты 0,5х0,5х0,12м; характеристика грунта, в котором проложена канава - суглинок желто-бурый, от слабовлажного до очень влажного, плотный. Галечный различной крупности с песчано-древесным заполнением, участками с включением валунов. Техническое



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

							состоянии – не удовлетворительное
	Система гидравлического транспорта пульпы						Расход - 700 м³/час; весовая консистенция - 1-20; удельный вес твердого - 2 т/м³; температура пульпы: летом - 15-30°, зимой - не ниже 4°; характеристики магистральных пульповодов: длина - 7500 м, сечение - d420x12, материал ст.3 d377x8, количество ниток: рабочих - 2, резервных - 0. Характеристика распределительных пульповодов: длина - 2637 м, сечение - 420x12, материал ст.3, количество ниток резервных - 1. Дальность и высота подъема гидротранспорта - 7,5 км, 15,0 м; средний срок службы гидротранспорта до полной замены - не ограничен. Наличие, место установки, количество, тип и марка КИА -манометры. Наличие устройств против гидравлических ударов - устройств против гидравлических ударов нет. Техническое состояние – не удовлетворительное
	Багерная пульпонасосная станция						Тип, характеристика и количество насосов - 3ГР-8с 5 шт., Q=400 м³/час, H=36м, n= 980 об/мин., 3 раб. 2 рез. Срок службы насосов при работе котлов ТЭЦ на угольной пыли корпуса - 1 год, рабочего колеса - 3-4 месяца, сальников - 10 дней. способ соединения насосов на промежуточных станциях - без разрыва струи. Вода, используемая для гидроуплотнения сальников насосов - техническая. Наличие и место установки контрольно-измерительной аппаратуры - манометры. Подъемно-транспортное оборудование - 2 ручных тали грузоподъемностью 2 т каждая. Техническое состояние – не удовлетворительное
	Багерная перекачивающая станция						Тип, характеристика и количество насосов - ГРТ 800/71 3 шт., Q= 800 м³/час, H = 71 м, n= 1000 об/мин., 3 резервных 4к-6 2 шт., Q=90 м³/ час, H= 87м, n= 2900 об/мин., 2 резервных , НЦС - 3 2 шт., Q=36 м³/ час, H= 15м, n= 2880об/мин, 2 резервных . Срок службы насосов при работе котлов ТЭЦ на угольной пыли - ГРТ -800/71 корпуса - 1 год, рабочего колеса - 4 мес., сальников - 10 дней, 4к-6 вал - 3 года, рабочее колесо - 3 года, втулки , подшипники - 1,5 года. Промежуточных насосных станций нет. Вода, используется для гидроуплотнения сальников насосов - техническая, наличие и место установки КИП- манометры, наличие и объем аварийных емкостей вблизи пульпонасосной станции - нет.Подъемно-транспортное оборудование - кран-балка грузоподъемностью 5 т. Техническое состояние – не удовлетворительное
3	Движимое и недвижимое имущество входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема, в том числе						
3.1.	Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:	519307	1931		21409791,5		фундамент- бетонно-ленточный; стены-кирпичные; перекрытие чердачное-ж/бетонное; пол между подземной частью и надземной частью сооружения-металлическая, тесовая; крыша-металлическая, тесовая Техническое состояние - удовлетворительное
3.2.	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	519253	1956	1060	1082822,75	12720	Дамба струенаправляющая состоит из: дамбы верхового ковша по типу насыпной. Тело дамбы выполнено из галечно- гравелистого грунта, гребень и откосы облицованы железобетонными габионами, длина 210м, ширина 4м, максимальная высота 12м. Дамбы низового ковша по типу насыпной. Тело дамбы выполнено из галечно-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

							гравелистого грунта, гребень и откосы облицованы железобетонными габионами, длина дамбы 55м, ширина 4м, максимальная высота 12м.
3.3.	Колодец круглый водоприемный	519246	1932	78,5	221468	549,4	фундамент из монолитного ж/б; стены кирпичные, покрытие ж/б плиты, кровля мягкая.
3.4.	Колодец главный водоприемный круглый	519247	1947	362	230099,5	6639	фундамент из монолитного ж/б; стены кирпичные, перекрытие из монолитного ж/б, покрытие ж/б плиты, кровля мягкая. Береговой водоприемный колодец предназначен для забора и очистки воды от загрязнении, оборудован вращающимися сетками и решетками в водоприемных окнах
3.5.	Ветвь ковша верхняя	519251	1943	9450	106590,36	-	ветвь ковша верхового образована струенаправляющей дамбой и береговой линией
3.6	Мост через реку АБА	519248	1935	580	664404,75	4640	технологический мост выполнен из м/к . По мосту проложены трубопроводы и проходит пешеходная дорожка
3.7	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	519254	1947	214,28	1026427	857,12	железобетонный тоннель от главного водоприемного колодца до насосной станции 1-го водоподъема для технологических трубопроводов сечением 4,4х4м, длиной 48,7м
3.8	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	519255	1954	3150	1082822,75	14175	дамба струенаправ-ляющая в устье р. Аба по типу насыпная, тело дамбы выполнено из гравелисто-песчанного грунта, откосы облицованы железобетонными габионами, гребень залит монолитным ж.б., длина дамбы 350м, ширина 9м, максимальная высота 4,5м на гребне дополнительно закреплена рельсами.
3.9	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	519249	1945	80	1033519,25	1976	шлюз регулятор выполнен в виде стены из монолитного железобетона с окнами, перекрывающимися шиберным затвором, разделяет верховой и низовой ковш и проходит от главного водоприемного колодца до струенаправляющей дамбы
3.10	Ветвь ковша низовая	519252	1943	9450	10540603		ветвь ковша низового образована струенаправляющей дамбой и береговой линией
3.11	Дамба ковшаречная шугоотбойная	519250	1947	4500	806441,25	67050	дамба ковша речная шугоотбойная по типу насыпная, тело дамбы выполнено из галечно- гравелистого грунта, гребень и откосы облицованы железобетонными габионами, длина дамбы 75м, ширина переменная 10÷120м, максимальная высота 14,9м.
3.12	4-я нитка гл.водоводов (правая)	519260	1965		16161362,75		от левобережного колодца до завкома, Диаметр 1,42 м, протяженность - 3069 м, диаметр - 1400мм, сталь, количество ниток - 1шт.
3.13	Переход № 2,3 главного водовода	519256	1947	537,6	4999191,25	2688	тоннель, выполнен из ж/б, сечение тоннеля 4,8х5м, длина 112м, выполнен для прокладки технологических трубопроводов
3.14	Переход главного водовода	519257	1968	458,4	4999191,25	1375,2	тоннель, выполнен из ж/б, сечение тоннеля 2,4х3м, длина 191м, выполнен для прокладки технологических трубопроводов
3.15	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18- 003810	519258	1936		6058967		от р.Аба до камеры ТЭЦ, Диаметр 1,07 м, протяженность - 3264,95 м, диаметр - 1070 мм, чугун, количество ниток - 1шт.
3.16	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	519259	1958		16161362,75		от 1 БК до завкома. Диаметр 1,42 м, протяженность - 3256 м, диаметр - 1400 мм, сталь, количество ниток - 1шт.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

3.17	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	519285	1952		187227,25		трансформатор силовой ТМ-320/6 мощность - 320кВА напряжение обмотки ВН – 6 кВ напряжение обмотки НН – 0,4 кВ охлаждение-естественное масляное
4	Коллектор главный ливневой	519212			-		коллектор из железобетонных труб протяжен-ность 875м. ø 2500мм -262м 1750мм -613м;
5	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства	519291			9443449,5		рыбозащитные устройства насосной станции 1-го водоподъема предназначены для предотвращения попадания мальков рыбы в систему водоснабжения промплощадки и состоят из: 1. гидравлических - запаней в верховом и низовом ковшах, (две запани, 2 ручных лебедки ТЛ-3А); 2. физиологических - воздушной завесы перед водоприем-ными окнами (компрессор ВК-12М-1, 2-а центробежных насоса ЦВС 4/40, система трубопроводов ø50мм.)
6	Ангар	519526	2000	21	58648,25	52,5	ангар выполнен из м/к. и металлических листов 5мм. Размер ангара 3 х 7 х 2,5 м

Таблица 4

Описание объектов движимого имущества, установленных на объектах недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41

№ по договору	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Дата постройки	Технические характеристики
3.18	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	Характеристика: Подача м/ч (м/сут) 3,09 Номинал. подача, л/мин 51,5 Коэффициент подачи, %/ давление на выходе, кгс/см2 89/25 Привод. мощность, кВт 3 Масса насоса, кг 46,6 Количество насосов в ящике (шт) 1 Вес 1 ящика с насосами (кг) 60
3.19	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	Характеристика: Подача м/ч (м/сут) 3,09 Номинал. подача, л/мин 51,5 Коэффициент подачи, %/ давление на выходе, кгс/см2 89/25 Привод. мощность, кВт 3 Масса насоса, кг 46,6 Количество насосов в ящике (шт) 1 Вес 1 ящика с насосами (кг) 60
3.20	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979	Насосы общепромышленного назначения/ Перекачиваемая жидкость, ее температура - вода 85°С; ГОСТ 10272-87 ТУ 26-06-1184-88 ; Марка электродвигателя - СДН2-17-56-8У3 СДН3-16-64-8У3 СДН2-16-5610У3 СДН-1 5-49-10У3 ; частота вращения - 750 об/мин.
3.21	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкольф	1931	Характеристика: Подача м/ч (м/сут) 3,09 Номинал. подача, л/мин 51,5 Коэффициент подачи, %/ давление на выходе, кгс/см2 89/25 Привод. мощность, кВт 3 Масса насоса, кг 46,6 Количество насосов в ящике (шт) 1 Вес 1 ящика с насосами (кг) 60
3.22	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкольф	1931	Характеристика: Подача м/ч (м/сут) 3,09 Номинал. подача, л/мин 51,5 Коэффициент подачи, %/ давление на выходе, кгс/см2 89/25 Привод. мощность, кВт 3 Масса насоса, кг 46,6 Количество насосов в ящике (шт) 1 Вес 1 ящика с насосами (кг) 60
3.23	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979	Насосы общепромышленного назначения/ Перекачиваемая жидкость, ее температура - вода 85°С; ГОСТ 10272-87 ТУ 26-06-1184-88 ; Марка электродвигателя - СДН2-17-56-8У3 СДН3-16-64-8У3 СДН2-16-5610У3 СДН-1 5-49-10У3 ; частота вращения - 750 об/мин.
3.24	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935	Характеристика: Подача м/ч (м/сут) 3,09 Номинал. подача, л/мин 51,5 Коэффициент подачи, %/ давление на выходе, кгс/см2 89/25 Привод. мощность, кВт 3 Масса насоса, кг 46,6 Количество насосов в ящике (шт) 1 Вес 1 ящика с



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

				насосами (кг) 60
3.25	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935	Характеристика: Подача м/ч (м/сут) 3,09 Номинал. подача, л/мин 51,5 Коэффициент подачи, %/ давление на выходе, кгс/см2 89/25 Привод. мощность, кВт 3 Масса насоса, кг 46,6 Количество насосов в ящике (шт) 1 Вес 1 ящика с насосами (кг) 60
3.26	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944	Насосы общепромышленного назначения/ Перекачиваемая жидкость, ее температура - вода 85°С; ГОСТ 10272-87 ТУ 26-06-1184-88 ; Марка электродвигателя - СДН2-17-56-8У3 СДН3-16-64-8У3 СДН2-16-5610У3 СДН-1 5-49-10У3 ; частота вращения - 750 об/мин.
3.27	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942	Насосы общепромышленного назначения/ Перекачиваемая жидкость, ее температура - вода 85°С; ГОСТ 10272-87 ТУ 26-06-1184-88 ; Марка электродвигателя - СДН2-17-56-8У3 СДН3-16-64-8У3 СДН2-16-5610У3 СДН-1 5-49-10У3 ; частота вращения - 750 об/мин.
3.28	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	Компрессор водокольцевой применяется в химической, пищевой, целлюлозно-бумажной, нефтяной, газовой и других отраслях промышленности. У водокольцевых компрессоров зазоры между вращающимся ротором и неподвижным корпусом уплотнены водяным кольцом. Компрессор водокольцевой предназначен для создания небольшого избыточного давления в закрытых аппаратах. Водокольцевой компрессор используется для нагнетания воздуха и газов. Водокольцевой компрессор может работать с пожароопасными и взрывоопасными газами. Основная область применения водокольцевых насосов это аэрация бассейнов при очистке сточных вод, в рыборазведении
3.29	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955	Насос 12НДС - Горизонтальный электронасосный агрегат с центробежным одноступенчатым насосом с рабочим колесом двухстороннего входа предназначен для перекачивания нефтепродуктов (сырая нефть, автомобильный бензин, авиационный бензин, дизельное топливо) и воды с примесями нефтепродуктов вязкостью до 100 сСт, плотностью до 960 кг/куб.м температурой от -30 до +85 Гр.С Содержание твердых включений в перекачиваемых средах не более 0,2% по массе и размером не более 0,2мм. Насосы относятся к восстанавливаемым изделиям вида 1 ГОСТ 27.003-90. Насосы и агрегаты 12НДС разработаны с учетом требований безопасности, определяемых ОСТ 26-06-2028-96.
3.30	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	Краны мостовые 10т предназначены для подъема и передвижения, складирования, транспортировки груза в помещениях или под навесом при температуре от - 20С до +40С. Краны мостовые 10т однобалочные опорные передвигаются по рельсам, находящимся на неподвижных опорах.
3.31	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	Краны предназначены для подъема и перемещения груза в пределах номинальной грузоподъемности в помещениях, под навесом, на открытом воздухе при температуре окружающей среды от -20 до +40°С



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Согласно публичной кадастровой карте, по документу на землю, оцениваемый земельный участок предназначен под промышленные предприятия, по классификатору (описание) – под промышленные предприятия. При оценке Оценщик рассматривал земельный участок, как относящийся к землям населенных пунктов с фактическим использованием – под промышленные предприятия.

К земельному участку подведены инженерные коммуникации (электроснабжение, водопровод). Вывод: нахождение земельного участка в городе, благоприятное окружение, удовлетворительная транспортная доступность, наличие энергосетей, что позволяет сделать вывод, что данный участок привлекателен для эксплуатации производственных зданий.

Земельный участок находится в собственности ООО «Центральная ТЭЦ», ОГРН 1124217008717 от 12.10.2012г.

Балансовая стоимость на дату оценки – 25 480 431,0 рублей.

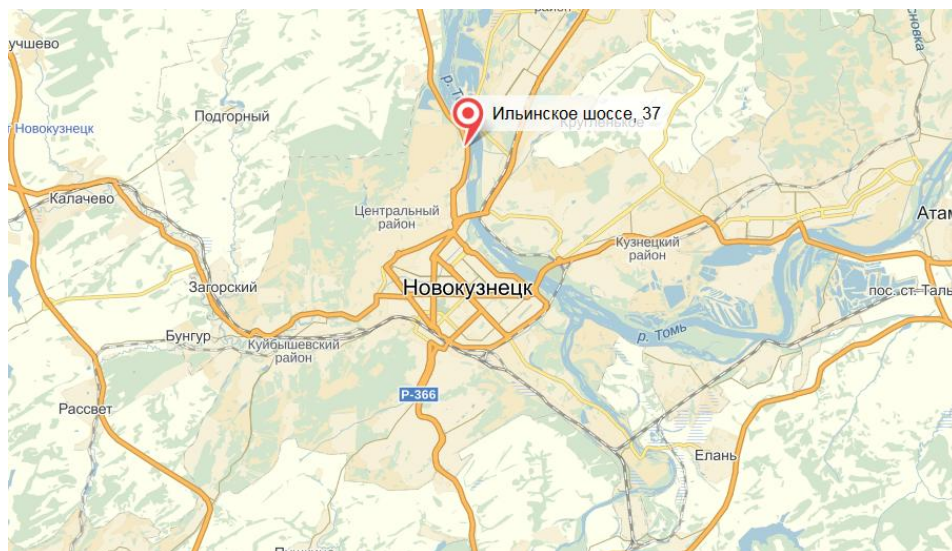


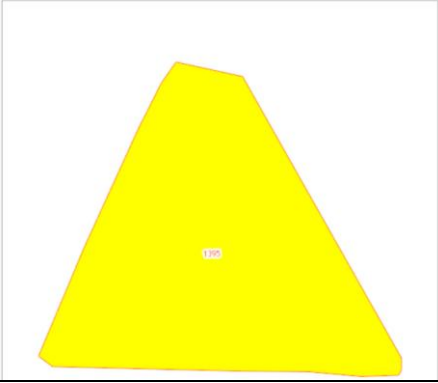
Рис. 2 Расположение объекта оценки на карте

Описание земельного участка

Площадь	406743 кв.м.
Кадастровый номер	42:30:0303090:1395
Кадастровая стоимость, руб.	1 818 657 773.61 руб. (источник информации: Портал услуг «Публичная кадастровая карта» http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	По документу – под промышленные предприятия, по классификатору (описание) – под промышленные предприятия
Месторасположение	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41.
Текущее использование	Застроен
Имущественное право	ООО «Центральная ТЭЦ» ОГРН: 1124217008717 от 12.10.2012г., ИНН: 4217148426 ОКПО: 10905156, ОКАТО: 32431373000 Юридический адрес: 654005, КЕМЕРОВСКАЯ область, г. НОВОКУЗНЕЦК, ул. КОММУНАЛЬНАЯ, д. 25
Транспортная доступность	Земельный участок расположен в центральной части г. Новокузнецк
Конфигурация участка	Формы трапеции



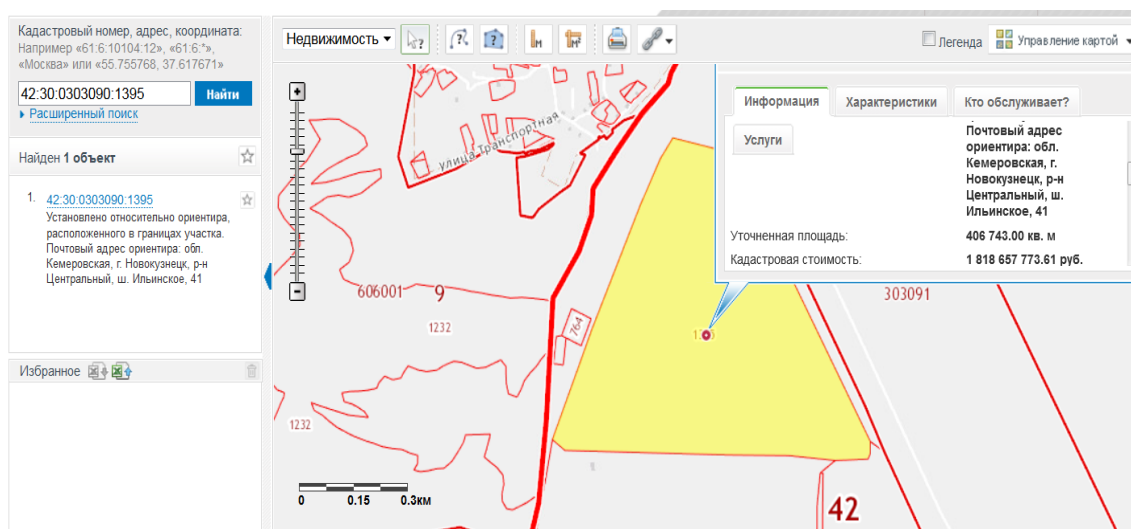
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

	
Рельеф участков и почвы	Ровный
Ограничения разрешенного использования	Нет ограничений
Существующее ограничение (обременение) права	Нет обременений
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет
Правоустанавливающие документы	• Кадастровый паспорт от 15.08.2014 года №4200/001/14-416838 • Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, от 20.09.2013 года серия 42АД № 511726, запись регистрации № 42-42-06/150/2013-329
Износ и устаревание	Земельный участок является не изнашиваемым активом, и поэтому износу не подвержен. Экономического и функционального устаревания не выявлено.

Согласно ст.83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

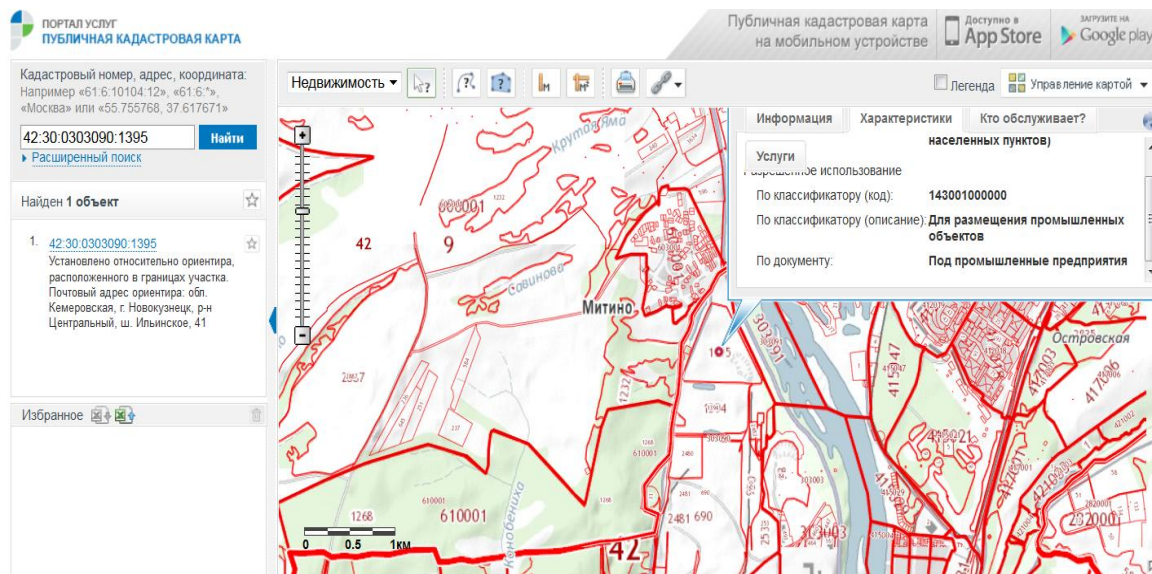
Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Границы земельного участка на Портале услуг «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”



Проанализирована информация, представленная в издании «ИнЭка-консалтинг»: «Оценка воздействия на окружающую среду намеченного устройства отвала твердых производственных отходов ОАО «НКМК» книга 2 «Резюме нетехнического характера по предварительным материалам ОВОС»:

«Золошлакоотвал ЦВС входят в состав комплекса гидротехнических сооружений, предназначенного для транспортировки, складирования и обезвоживания золошлаковой пульпы ИЭЦ и шламовой пульпы газоочистки доменных печей. Золошлакоотвал эксплуатируется с 1979 года. В настоящее время выход золошлаков незначительный, так как ТЭЦ работает на газе, а поступление шламов ДГО прекращено полностью... **Золоотвал полностью заполнен** (в том числе шламами доменной газоочистки, перемещенными из шламонакопителя в процессе его плановой очистки) **и, в настоящее время, выведен из эксплуатации**».

Период эксплуатации: золошлаковый отвал ТЭЦ – 1979-2012

Кроме того, согласно приложению №9 к постановлению Федерального горного и промышленного надзора от 28 января 2002 г. N 6 «Об утверждении правил безопасности гидротехнических сооружений накопителей жидких промышленных отходов»:

«1. Накопитель после его заполнения до проектной отметки и прекращения работ по его заполнению подлежит **консервации (ликвидации)** в соответствии с проектом.

2. На накопитель, подлежащий консервации, должно быть выдано экспертное заключение о его состоянии и влиянии на окружающую среду, с учетом которого разрабатывается проект консервации (ликвидации)».

Дальнейшее нахождение золоотвала в условиях, оказывающих негативное воздействие горящего лигнина и других, расположенных на них отходов, на атмосферный воздух, причиняет ущерб окружающей среде, что может привести к ухудшению состояния здоровья граждан.

Таким образом, потенциальный покупатель земельного участка будет обременен обязательствами по консервации накопителей, по исполнению природоохранных мероприятий и иных действий, необходимых для ликвидации указанных объектов, что в бесспорном порядке повлечет дополнительные существенные расходы.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

**3. Описание объекта оценки № 3, расположенного на земельном участке с кадастровым номером:
42:30:0303090:1401**

На земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401 расположены объекты движимого и недвижимого имущества. Подробное описание приведено в таблицах № 5.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Таблица 5

Описание объектов движимого и недвижимого имущества, установленных на объектах недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, по адресу: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная

№ по договору	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Дата постройки	Остаточная стоимость, руб. на 01.12.2015г.	Технические характеристики
1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981	43 548,50	Бак из листа марки Ст 0, V=20м³
2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	-	Турбина АКБ18 с компрессором К3 250
3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981	-	Турбина АКБ12 с компрессором К4 250
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	44 956,75	Труба диаметром- 1200мм. и длиной-110м. из стали 0
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	17 261,00	Кирпичное сооружение высотой 3м.
6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	-	Труба диаметром- 1200мм. и длиной-110м. из стали 0
7	Электродвигатель А4-450Х-8У3	518190	2007	127 060,50	Асинхронный двигатель. Тип: 5А Н355. Мощность:315КВт. Частота вращения:2965 об/мин. КПД: 94%. Масса: 1310кг.
8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	43 548,50	Бак из листа марки Ст 0, V=20м³
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		12 168,75	Фундамент – железобетонный; стены – железобетонные; перекрытия - железобетонные, площадью-11,4 кв.м., объем - 34,2 куб.м.
10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАСЕЙНА	517441	1945	88 629,00	Фундамент - буто-бетонный ленточный монолитный; стены -кирпичные; перекрытие - тавровые деревянные балки;кровля – рубероид; площадью - 455 кв.м., объемом - 2262 куб.м.
11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	43 969,25	Бак из листа марки Ст 0, V=20м³
12	Обводной трубопровод	517549	1981	741 559,75	Труба диаметром- 300мм. и длиной-300м. из стали 0
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	-	Труба диаметром- 1200мм. и длиной-110м. из стали 0
14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	43 969,25	Бак из листа марки Ст 0, V=20м³
15	БАСЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	-	Ложе из асфальтобетона
16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	44 392,00	Труба диаметрой-600мм. и длиной-25м. из стали 0
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	789 125,50	Фундамент – железобетонный; стены – кирпичные; перекрытия – ж/б плиты; кровля - рубероид, площадью - 75 кв.м., объем - 718 куб.м.
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	-	Труба диаметром- 300мм. и длиной-250м. из стали 0
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	-	Труба диаметром- 300мм. и длиной-250м. из стали 0
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	45 142,25	Труба диаметром- 1200мм. и длиной-110м. из стали 0



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936	17 114,75	Фундамент – железобетонный; стены – железобетонные; перекрытия – железобетонные, площадью-436 кв.м., объем - 857 куб.м.
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982	1 476 283,25	Фундамент – ленточные бетонобетонные в осях 1-13, бетонные отдельностоящие в осях 14-20; стены – кирпичные; перекрытия – ж/б и металлические балки; кровля – металлические фермы, ж/б плиты, рубероид. Площадью - 6419,7, объемом - 60701 куб.м.
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	-	Труба диаметром- 300мм. и длиной-250м. из стали 0
24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981	-	Турбина АКБ12 с компрессором К4 250
25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981	-	Турбина АКБ12 с компрессором К4 250
26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	43 548,50	Бак из листа марки Ст 0, V=10м³
27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	43 760,00	Бак из нержавеющей стали, V=16м³
28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	43 760,00	Бак из нержавеющей стали, V=16м³
29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	43 760,00	Бак из нержавеющей стали, V=16м³
30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	93 766,25	Тип изделия: ГТПЛН-90-110/2000 О1
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	149 962,50	Фундамент – ж/б колонны; стены – железобетонные; перекрытия – ж/б плиты; кровля – рубероид. Площадью - 41,7 кв.м., объем - 125,1 куб.м.
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	21 348 577,25	Фундамент – ленточный монолитный бетонный; стены – кирпичные; перекрытия – в осях 1-3 металлические балки, остальные ж/б балки с монолитными плитами; кровля – из металлического листа. Площадью - 1222 кв.м., Объем - 19552 куб.м.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Согласно публичной кадастровой карте, по документу на землю, оцениваемый земельный участок предназначен под промышленные предприятия, по классификатору (описание) – под промышленные предприятия. При оценке Оценщик рассматривал земельный участок, как относящийся к землям населенных пунктов с фактическим использованием – под промышленные предприятия.

К земельному участку подведены инженерные коммуникации (электроснабжение, водопровод). Вывод: нахождение земельного участка в городе, благоприятное окружение, удовлетворительная транспортная доступность, наличие энергосетей, что позволяет сделать вывод, что данный участок привлекателен для эксплуатации производственных зданий.

Земельный участок находится в собственности ООО «Центральная ТЭЦ», ОГРН 1124217008717 от 12.10.2012г.

Информация о балансовой стоимости – 1 058 896 299,20 рублей.

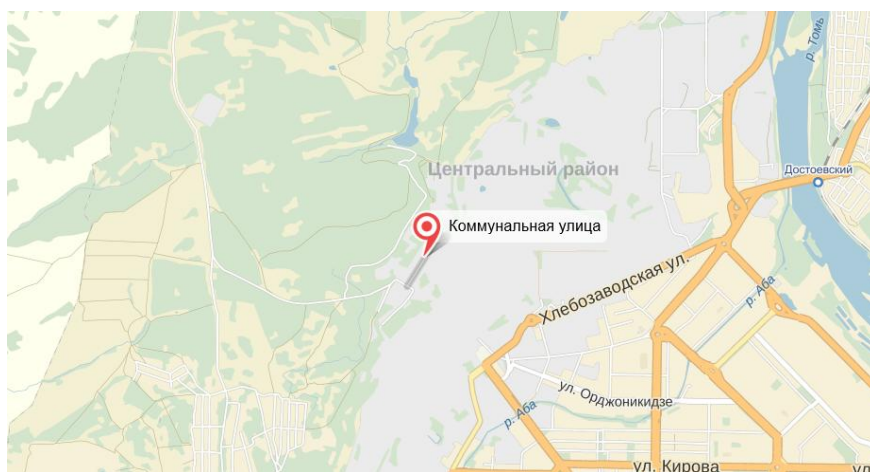


Рис. 3 Расположение объекта оценки на карте

Описание земельного участка

Площадь	194870 кв.м.
Кадастровый номер	42:30:0303090:1401
Кадастровая стоимость, руб.	1 818 657 773.61 руб. (источник информации: Портал услуг «Публичная кадастровая карта» http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	По документу – под промышленные предприятия, по классификатору (описание) – под промышленные предприятия
Месторасположение	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная.
Текущее использование	Застроен
Имущественное право	ООО «Центральная ТЭЦ» ОГРН: 1124217008717 от 12.10.2012г., ИНН: 4217148426 ОКПО: 10905156, ОКАТО: 32431373000 Юридический адрес: 654005, КЕМЕРОВСКАЯ область, г. НОВОКУЗНЕЦК, ул. КОММУНАЛЬНАЯ, д. 25
Транспортная доступность	Земельный участок расположен в центральной части г. Новокузнецк
Конфигурация участка	Формы многоугольная



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Рельеф участков и почвы	Ровный
Ограничения разрешенного использования	Нет ограничений
Существующее ограничение (обременение) права	Нет обременений
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, от 19.09.2013 года серия 42АД № 511311, запись регистрации № 42-42-06/150/2013-316
Износ и устаревание	Земельный участок является не изнашиваемым активом, и поэтому износу не подвержен. Экономического и функционального устаревания не выявлено.

Согласно ст.83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Границы земельного участка на Портале услуг «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «61:6:10104:12», «61:6:*», «Москва» или «55.755768, 37.617671»

42:30:0303090:1401 **Найти**
Расширенный поиск

Найден 1 объект

1. 42:30:0303090:1401
Кемеровская обл., г. Новокузнецк,
Центральный р-н, ул. Коммунальная

Избранное

Недвижимость

Земельный участок: 42:30:0303090:1401

Информация Характеристики Кто обслуживает?

Услуги

Уточненная площадь: 0,15 кв. км

Кадастровая стоимость: 1 058 896 298,20 руб.

Форма собственности: частная

Центральный р-н, ул. Коммунальная

194 870,00 кв. м



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «61.6.10104.12», «61.6.*»,
«Москва» или «55.755768, 37.617671»

42:30:0303090:1401 **Найти**

[Расширенный поиск](#)

Найден 1 объект

1. 42:30:0303090:1401
Кемеровская обл., г. Новокузнецк,
Центральный р-н, ул. Коммунальная

Избранное

Недвижимость

информация характеристики кто обслуживает

населенных пунктов

услуги

целевое использование

классификатору (код): 143001000000

классификатору (описание): Для размещения промышленных объектов

документу: Под промышленные предприятия



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

3.3 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непереносимости физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объектов.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешённых, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости.

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», определяется как вероятное использование оцениваемых объектов с максимальной отдачей, причем непереносимыми являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

Процедура анализа предполагает последовательное рассмотрение возможных способов использования рассматриваемых участков в рамках всех четырех критериев.

При этом стоит отметить, что несоответствие возможного способа использования рассматриваемых участков одному из критериев исключает его дальнейшее последовательное рассмотрение в рамках остальных критериев.

Правомочность

При рассмотрении возможных вариантов застройки земельных участков Оценщик руководствовался данными Кадастрового паспорта земельного участка и Свидетельств о государственной регистрации права. Разрешенное использование земельного участка, согласно предоставленным документам – под промышленные предприятия.

В связи с этим, при анализе возможных вариантов застройки Оценщик исходили, прежде всего, из предположения о том, что на земельные участки распространяется юридическое ограничение (разрешенное использование) и вариантами использования земельных участков из всех типичных вариантов использования, однозначно отвечающим критерию юридической допустимости, является их текущее использование- под промышленные предприятия.

Физическая осуществимость

Принимая во внимание характеристики земельных участков (размер и рельеф участков, характер окружающей застройки), Оценщик предполагает, что несущая способность грунтов позволит реализовать любой вариант использования земельных участков, соответствующий критерию правомочности.

Проведение специальных инженерно-геологических и санитарно-эпидемиологических исследований на



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

территории земельных участков, не входит в компетенцию Оценщика, в связи, с чем настоящая оценка проводится в предположении, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования оцениваемых земельных участков соответствующих критерию правомочности.

Таким образом, критерию физической осуществимости отвечает вариант использования земельных участков в текущем использовании.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Участки расположены в промышленной зоне. Имеют подходящее для использования их в качестве промышленной недвижимости конфигурацию и местоположение, рядом расположены объекты производственного и складского назначения, вследствие чего использование земельных участков в качестве промышленных предприятий представляется наиболее эффективным.

Вывод по разделу: По результатам проведенного исследования, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов недвижимости является их использование по текущему назначению, в качестве промышленных предприятий.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Учитывая то, что единственным финансово оправданным вариантом использования улучшений, расположенных на земельных участках, является их использование по текущему назначению, Оценщиком был сделан вывод, что данный вариант использования соответствует критерию максимальной эффективности.

Вывод: Анализ возможных вариантов использования участков с имеющимися улучшениями показывает, что наиболее эффективным использованием участков является то, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта, то есть текущий вариант использования – промышленных предприятий.

Анализ наиболее эффективного использования оборудования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости.

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены текущим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных, согласно техническим характеристикам объекта оценки, способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную стоимость.

В данном отчете не определяются критерии наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки по причине технической невозможности использовать оцениваемые объекты в другой форме или в иных целях, нежели предусмотренных конструктором-разработчиком.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Варианты предполагаемого использования объекта оценки

№ п/п	Вариант использования объекта	Критерии наиболее эффективного использования			Вывод о наиболее эффективном использовании
		Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	
1	Текущее использование	+	+	+	Наиболее эффективным является текущее использование объекта

Пояснения по заполнению таблицы:

- в случае соответствия варианта использования какому-либо из критериев наиболее эффективного использования на пересечении строки, в которой находится вариант использования, и столбца, соответствующего этому критерию, ставится знак «+» (плюс).

- в случае несоответствия варианта использования какому-либо из критериев наиболее эффективного использования на пересечении строки, в которой находится вариант использования, и столбца, соответствующего этому критерию, ставится знак «-» (минус).

Примечание: несоответствие варианта использования хотя бы одному из критериев свидетельствует о том, что данное использование не может считаться наиболее эффективным.

Вывод:

Таким образом, вариантом, удовлетворяющим требованиям законодательства, физической осуществимости, финансовой осуществимости и максимальной эффективности, является использование их в существующем назначении – использование «как есть».

4 Краткий обзор состояния экономики России, отрасли, региона

4.1 Краткий обзор состояния экономики России

*При составлении обзора использованы данные: Министерства экономического развития Российской Федерации
(Минэкономразвития России) (www.economy.gov.ru).*

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) Таблица 6

Показатель	2014 год		2015 год			
	октябрь	январь- октябрь	сентябрь	октябрь	октябрь (с исключением сезонного и календарного фактора, к пред. периоду) ¹	Январь- октябрь
ВВП ¹⁾	100,6	100,7	96,3	96,3	0,1	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	107,1	100,6	100,7		111,2
Индекс промышленного производства ³⁾	102,9	101,7	96,3	96,4	0,1	96,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,6	102,5	94,6	94,1	0,0	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	103,8	104,0	107,7	-0,5	103,0
Инвестиции в основной капитал	99,2	97,7	94,4	94,8 ⁵⁾	0,4	94,3 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,5	97,4	87,0	92,1	2,6	89,7
Ввод в действие жилых домов	118,3	123,3	94,4	87,4		104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,1	100,4	96,0	94,4 ⁷⁾	-0,3	96,5 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	100,6	102,2	89,6	89,1 ^{5/7)}	-0,9	90,7 ^{5/7)}
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32439	31666	32911	33240 ⁵⁾		33094 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1		5,2	5,5 ⁶⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	101,7	102,4	89,6	88,3	-1,2	91,2
Объем платных услуг населению	101,7	101,2	97,5 ⁷⁾	97,1 ⁷⁾	-0,3	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	422,6	26,4 ¹⁾	26,8 ¹⁾		286,8 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,8	260,4	16,8 ¹⁾	16,8 ¹⁾		160,6 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	86,4	103,0	46,8	46,8		53,6

1) Оценка Минэкономразвития России.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев.

Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно. Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный. Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства.

С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года.

В октябре, по оценке Минэкономразвития России, рост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих продолжился второй месяц подряд после сокращения в августе (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,1%). Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,3%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в октябре замедлилось (сентябрь - -0,8%, октябрь - -0,2%). В обрабатывающих производствах динамика стабилизировалась (сентябрь – 0,4%, октябрь – 0,0%).

В отраслях инвестиционного спроса в октябре восстановился рост производства машин и оборудования, продолжился в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве транспортных средств и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, продолжился в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; сократилось целлюлозно- бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство кокса и нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

По виду деятельности «Строительство» восстановился положительный тренд с исключением сезонного фактора – прирост, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,6% к предыдущему месяцу. Учитывая, что Росстат уточнил месячную годовую динамику за 2014 и 2015 годы, Минэкономразвития России скорректировало месячную сезонно очищенную динамику за указанный период.

Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента. 4 Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности снизилось в октябре на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем, который показал высокий темп прироста (1,7%).



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Третий месяц подряд наблюдается ускорение темпов снижения динамики оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки. В октябре она снизилась на 1,2% к сентябрю 2015 года.

По платным услугам населению, после некоторой стабилизации в сентябре, в октябре снижение вновь усилилось и составило с учетом сезонной корректировки 0,3 процента.

Как и ожидалось, уровень безработицы в октябре показал незначительный рост до 5,6 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре).

Экспорт товаров в октябре 2015 г., по оценке, составил 26,8 млрд. долл. США (64,6% к октябрю 2014 г. и 101,7% к сентябрю 2015 года).

Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 16,8 млрд. долл. США (62,7% к октябрю 2014 г. и 100,5% к сентябрю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2015 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента.

В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%).

4.3 Краткий обзор экономики региона

Местом осуществления деятельности ООО «Центральная ТЭЦ» является город Новокузнецк и Кемеровской области.

Новокузнецк — крупный город в Кемеровской области России, административный центр Новокузнецкого муниципального района Кемеровской области, образует городской округ «город Новокузнецк». Это крупнейший по количеству жителей, первый по площади и старейший город Кемеровской области.

Расположен на юге Западной Сибири, на обоих берегах реки Томи, в южной части Кузнецкого угольного бассейна (Кузбасса).

Новокузнецк — тридцатый по численности населения город России, важный экономический, транспортный и культурный центр Сибири. Население — 550 127 чел. (2015). Площадь города — 424 км². Город является центром Новокузнецкой (Кузбасской) агломерации, население которой насчитывает более 1,3 млн. человек, она является 12-й по величине в стране. Новокузнецк является одним из крупнейших металлургических и угледобывающих центров страны.

Новокузнецк характеризуется резко континентальным климатом со значительными годовыми и суточными колебаниями температур. Это обусловлено не только региональным положением района внутри азиатского континента, но и его приуроченностью к зоне сочленения Кузнецкой котловины с горными сооружениями Кузнецкого Алатау, Горной Шории Салаира.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

Среднегодовая температура воздуха составляет +2,1 °С. В среднем насчитывается 280 солнечных дней в году. Средняя продолжительность безморозного периода — 123 дня. Среднесуточная температура воздуха опускается ниже нуля в среднем 27 октября, на два дня позже, чем в Кемерово. Последний зимний день приходится на 6 апреля — на три дня раньше, чем в столице Кузбасса, то есть зима длится 163 дня. Теплоснабжение и горячее водоснабжение осуществляется, преимущественно, Западно-Сибирской ТЭЦ (Заводской и Новоильинский районы), Кузнецкой ТЭЦ (Кузнецкий район, часть Центрального района), Центральной ТЭЦ (часть Куйбышевского и Центрального районов), а также 36-ю котельными котельными, принадлежащими ОАО «Городская тепловая компания» (расположены преимущественно в Куйбышевском и Орджоникидзевском районах города).

Основным и определяющим фактором, влияющим на социально-экономическое развитие города и, в значительной степени, региона является состояние и развитие производственного комплекса.

Промышленный сектор Новокузнецка является одной из ведущих отраслей экономики города. В нём сосредоточено 70 % оборота организаций, 43 % инвестиций в основной капитал, 37 % среднесписочной численности работников организаций.

Основой промышленного потенциала города Новокузнецка являются металлургические производство, добыча полезных ископаемых, производство готовых металлических изделий.

Новокузнецк – крупнейший промышленный центр Сибири. По концентрации предприятий металлургии город занимает второе место по России, уступая лишь Магнитогорску, а по объему добычи угля — одно из ведущих мест в стране.

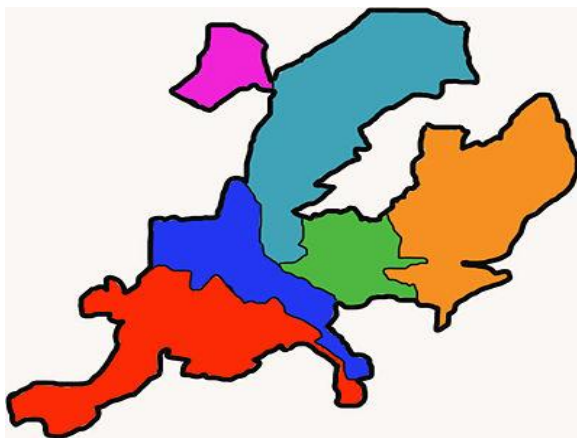
Лидирующее положение в структуре промышленного производства занимают отрасли:

металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – 61,06%;

добыча полезных ископаемых - 19,6%;

производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 9,25%.

Объем выпущенных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг (всеми категориями производителей) по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»



Расположен на юге Западной Сибири, на обоих берегах реки Томи, в южной части Кемеровской области.

Город основан в 1618 году как острог возле впадения р. Кондомы в р. Томь. В 1620 году острог перенесли на высокую террасу правого берега р. Томи (в этом месте теперь расположена Кузнецкая крепость).



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

Новокузнецк — в России тридцатый по численности населения и второй из крупнейших, не являющихся центрами субъектов федерации; важный экономический, транспортный и культурный центр Сибири. Население — 550 127[2] чел. (2015). Площадь города — 424 км²[1]. Город является центром Новокузнецкой (Кузбасской) агломерации, население которой насчитывает более 1,3 млн человек, она является 12-й по величине в стране.

Новокузнецк является одним из крупнейших металлургических[7] и угледобывающих центров страны.

<http://nesiditsa.ru/city/novokuznetsk>

4.4 Обзор рынка продаж коммерческой недвижимости и земельных участков промышленного назначения в г.Новокузнецке Кемеровской области

Оценщик провел исследование рынка продаж производственной недвижимости на ноябрь 2015 г.

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах страны и региона предполагаемого расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним недавно проданными другими объектами.

Объекты оценки используются по прямому назначению. По мнению оценщика природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объектов оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь. К факторам, влияющим на стоимость объектов оценки относятся стабильность или не стабильность национальной экономики, текущее состояние рынка и прогнозы его изменения, инфляция и динамика изменений технических характеристик на основные средства.

Информации о ценах сделок с недвижимостью коммерческого назначения получена на сайтах агентств недвижимости и сайте администрации новгородской области <https://www.avito.ru/>

Обзор рынка продаж коммерческой недвижимости в г.Новокузнецке Кемеровской области на ноябрь 2015г.

Наименование объекта продажи	Источник информации	Описание объектов	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м/руб.
Кемеровская область, г.Новокузнецк, Кузнецкое шоссе, 21/14	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_250_m_69400_3765	Производственное здание 2 этажа, складское помещение, + офисное помещение с ремонтом, вместе с имеющимся ремонтно-строительным оборудованием. Продажа готового бизнеса. Есть СРО. ООО существующее уже 15 лет. Имеется наработанная клиентская база. срочная продажа в связи с переездом	250	4 500 000	18 000
Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Димитрова, 16	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_541.4_m_655707252	Отдельно-стоящее здание под производство.3 складских помещения, (67, 100, 106 кв.м.), подсобные помещения, административный комплекс (3 этажа) обшит сайдингом, утеплен (продажа с офисной мебелью), эл-во, канализация, водопровод, охранно-пожарная сигнализация, отопление (центральное и автономное), полностью огороженная территория, 2 ворот для автотранспорта.	541,4	8 500 000	15 700
Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Ливинская	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_794_m_675405561	продается здание механосборочного цеха с оборудованием, высота помещений 7 м., общая территория имущественного комплекса огорожена, въездные ворота с электроприводом, имеется уличное освещение, кран-балка.	794	5 000 000	6 297
Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская, 9/3	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_1623_m_675407130	помещение свободного назначения (часть отдельно стоящего нежилого здания), состоит из 2х этажей (подвал 659 м.кв. и основная площадь 1 этаж - 964 м.кв.), фундамент здания - ж/б блоки, стены - кирпич, перекрытия - ж/б плиты, крыша - металл, имеются 4 подсобных помещения, кран-	1623	15 000 000	9242



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

		балка. Удобное расположение в центральном районе, возможность использовать под склад или производство			
Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул. Хлебозаводская	https://www.avito.ru/novokuznetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_390.3_m_675408816	Производственно-складское здание одноэтажное	800	4 000 000	5000

Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость расположенную города Новокузнецк составляет – от 5000 до 18 000 руб./кв.м

Вывод: по результатам анализа рынка производственной недвижимости Кемеровской области не представляется возможным получить информацию о диапазоне рыночных цена на специализированную недвижимость (объекты ТЭЦ, сети, дамбы и т.д.), которая является предметом оценки в рамках данного отчета.

**Обзор рынка продаж земельных участков промышленного назначения в г. Новокузнецке Кемеровской области
на ноябрь 2015 года**

Регион продажи	Источник информации	Описание объектов	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_566941988	Продам землю 4 га, участок в собственности, в центральном районе, ДОЗ, Чайкиной, 2а	40000	17 000 000	425
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_549919847	земельный участок, разрешенное использование - под здания и сооружения производственной базы, 1.45га	14500	6 500 000	448
Кемеровская область, г.Новокузнецк	http://www.rosrealty.ru/Novokuzneck/uchastok/208030	Под промышленную застройку	38000	20 000 000	526
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_554592286	Земельный участок на 1-ой линии в Центральном районе общей площадью 3279 кв.м. в районе 8-ой проходной	3279	7 800 000	2379
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_359221282	Продам участок земли 8 сот. (промназначения) Срочно продам Земельный участок 800кв.м вдоль автодороги, Куйбышевский р-он, близко к Центральному р-ону. Под СТО, мойку и т.п	800	2 000 000	2 500
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot_promnaznacheniya_389021740	Земельный участок 9,8 сот. Под промышленную застройку	980	5 000 000	5 102
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_601486573	Земельный участок 40 сот. Под промышленную застройку	4000	11 300 000	2825
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_567021036	Земельный участок 4 га. Под промышленную застройку	40000	7 500 000	188
Кемеровская область, г.Новокузнецк	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.74_ga_promnaznacheniya_505923003	Земельный участок 3,74 га. Под промышленную застройку	37400	3 920 000	105

Таким образом, диапазон цен на земельные участки в Новокузнецке Кемеровской области на дату оценки следующий:

- земельные участки, предназначенные для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок за 1 кв. м.:



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость в рублях за 1 кв.м.
До 4 000 включительно	2379 - 5102
От 4 000 до 15 000 включительно	448
Свыше 15 000	105-526

Анализ ценообразующих факторов стоимости земельных участков

Основными ценообразующими факторами стоимости земельных участков являются:

- месторасположение и окружение.
- наличие либо возможность подключения инженерных коммуникаций.
- транспортная доступность, удобство подъезда.
- район города.

Источник информации: <http://www.inform-exp.ru/index.php?page=2&news=38>.

На существующем рынке земельных участков Новгородской области цены могут различаться в несколько раз.

Среди основных ценообразующих факторов можно назвать следующие:

Основные ценообразующие факторы

Наименование ценообразующего фактора	Значения ценообразующего фактора	Описание влияния ценообразующего фактора на стоимость объекта оценки
Наличие и состав коммуникаций	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Производство, как правило, требует наличие, как внутренних сетей коммуникаций, так и возможностей подключений к наружным сетям. При этом, учитывая тот факт, что эксплуатация подобных объектов без необходимых энергоресурсов зачастую невозможна, стоимость прокладки новых коммуникаций и получение соответствующих лимитов потребления может составлять значительные суммы. Стоимость инженерно неподготовленных земельных участков в среднем на 20-40% меньше аналогичных земельных участков с подведенными, необходимыми коммуникациями.
Наличие и качество подъездных путей, наличие парковки	Автомобильная дорога, наличие достаточного места для парковки	Использование данного типа недвижимости предполагает значительный грузооборот, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта. Стоимость земельных участков, у которых отсутствуют необходимые подъездные пути автотранспорта, в среднем на 11% меньше аналогичных участков.
Наличие подъезда железнодорожным транспортом, расстояние до ближайшей железнодорожной станции	Близость к железнодорожным станциям, наличие железнодорожных путей	Для организации производств важное значение имеет обеспечение доступа отправки или получения сырья/готовой продукции железной дорогой. Стоимость земельных участков, у которых имеется возможность подъезда железнодорожным транспортом, в среднем на 11% больше стоимости аналогичных земельных участков.
Местоположение	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Затраты на транспортировку зависят от близости расположения объекта к транспортной магистрали. Близость к центру города затрудняет передвижение грузового транспорта, а производство предполагает значительный грузооборот. Так же для организации производств важное значение имеет обеспечение доступа факторам производства (трудовые ресурсы, сырьевая база). Удачные расположение и транспортная доступность прибавляют до 50% превышения цены участка над ценой аналогичного, но с менее удачным расположением.

4.5 Обзор рынка продаж оборудования, анализ основных ценообразующих факторов стоимости оцениваемого оборудования

Анализ рынка, поиск предложений к продаже оборудования на дату оценки проведен на основании данных открытых источников информации (использовались доступные ресурсы сети Интернет) и выявил достаточное количество предложений.

Результаты анализа первичного рынка продаж насосного и прочего оборудования водно-коммунального хозяйства представлен в таблице 5.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

Обзор первичного рынка продаж оборудования

Таблица 7

п/п	Наименование объектов оценки	Источник информации	Цены аналого в, руб.	Год выпуска аналога	Диапазоны цен аналогов, руб. с учетом НДС
1	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	http://nsk.neobroker.ru/nasosnyi-agregat-bg-11-24a-elektrodvigatel-air-100_11971204.html	20130	2015	20130- 54 012
2	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	http://nsk.neobroker.ru/nasosnyi-agregat-bg-11-24a-elektrodvigatel-air-100_11971204.html	20130	2015	20130- 54 012
3	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	390000	1999	170723-390000
4	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкопф	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	20130	2015	20130- 54 012
5	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкопф	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	20130	2015	20130- 54 012
6	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	390000	1999	170723-390000
7	Агрегат № 5 насосный Лимакс	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	20130	2015	20130- 54 012
8	Агрегат № 6 насосный Лимакс	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	20130	2015	20130- 54 012
9	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	390000	1999	170723-390000
10	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	390000	1999	170723-390000
11	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	http://bpcs.ru/pricelist/product.170975	112575,5	2015	20130- 54 012
12	Насос центробежный сетевой 12НДС	http://nasos-egm.ru/pricelisti/price_1d?yclid=5937434044708375615	170723	2015	170723-390000
13	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	http://concranes.ru/prais-list-na-mostovie-dvuhbalochnie-krani	968572	2015	691297-968572
14	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	http://concranes.ru/prais-list-na-mostovie-dvuhbalochnie-krani	691297	2015	691297-968572
15	БАК ПВС КОНДЕНСАТА	http://ekb.rosfirm.ru/uromgaz-cc66-14608/emkost-sbora-kondensata-pc349385995.htm	97000	2015	97000-105000
16	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12	http://evtec.ru/turbovozdukhoduvka/?__store=vozdukhoduvka&_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTsxMzg3MjU4MDsxMTI5MzM2NzE2O2dvLm1haWwucnU6cHJlbWl1bQ&yclid=5942359214581777690	276000	2015	220390-416700
17	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	http://novouralsk.flagma.ru/elektrodvigatel-a4-450h-8u3-o1769386.html	360000	2015	360000-380000
18	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	http://barnaul.pulscen.ru/products/reduksionno_okhladi_telnaya_ustanovka_rou_42278598	120000	2015	120000-130000
19	БАК V=16КУБ.М	http://bizorg.su/rezervuary-i-baki-dlya-hraneniya-toksichnyh-veshtestv-r/p3369607-rezervuar-podzemnyy-emkosty-podzemnaya-ep16-kub-m	259500	2015	259500-265000
20	Ввод ИВЕЮ	http://ekb.catalog2b.ru/tovary/p259842-vvod-vysokovoltnyy-givii-15-110-2000-uhl1-chert-iveyu-686351-013.html	200000	2015	200000-220000

Основные ценообразующие факторы, применительно к сегменту рынка: первичный рынок оборудования для водоснабжения

На стоимость оборудования влияет множество факторов. К основным ценообразующим факторам для движимого имущества в части машин и оборудования) относят:

- качество прав на объект,
- условия продажи,
- условия финансового расчета,
- физические характеристики: использование или назначение объекта, техническое состояние объекта.

Выделим основные ценообразующие факторы применительно к анализируемому сегменту рынка:

1. Качество передаваемых прав. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Что касается реализации (продажи) объектов машин и оборудования (в частности насосного и прочего оборудования водно-коммунального хозяйства) то практика отчуждения сложилась таким образом, что отчуждается полное право собственности. Что на практике доказывается полным отсутствием предложений к продаже «обремененных» объектов.

2. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения имущества.

3. Условия финансирования. Продажа объектов на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

4. Условия рынка

Дата продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке движимого имущества в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Скидки на торг. Информация о ценах сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому при расчете скидок на торг оценщиками часто используются цены предложений на сопоставимые объекты.

5. Физические характеристики. К ним можно отнести следующие подвиды факторов:

- Использование или назначение объекта.

Основным моментом, влияющим на стоимость имущества, является назначение объекта (варианты его использования): а именно - использование в рабочих (профессиональных) или использования для индивидуальных целей – бытовое использование, данный сегмент рынка представлен более широко, но в отчете не анализировался, так как объекты оценки не относятся к категории бытовых.

Анализ рынка, поиск предложений к продаже имущества данной категории в открытых источниках информации (использовались доступные ресурсы сети Интернет) выявил достаточное количество предложений.

Следует пояснить, что для некоторых объектов абсолютно идентичных аналогов не было найдено (идентичных по производителю и модели). Цена на объект имущества напрямую связана с его текущим использованием или вариантом возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на профессиональный инструмент, инвентарь, более низкие – на бытовой.

- Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние основных рабочих частей и элементов оборудования, потребность их в ремонте (то есть рабочее либо не рабочее состояние оборудования), внешний (товарный) вид, год выпуска, производительность. Более высокие цены наблюдаются закономерно у объектов в рабочем состоянии, а так же у более современных (свежего года выпуска, современной комплектации). В состоянии непригодном к использованию предложений к продаже найдено не было.



5 Обоснование применяемых подходов и методов оценки

5.1 Подходы и методы, применяемые к оценке рыночной стоимости зданий, сооружений, передаточных устройств (сетей)

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



Рисунок 1. Структура методики определения рыночной стоимости

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

Основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов;
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта; Установление оцениваемого объекта и отобранных для сравнения характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода в оценке недвижимости

Объекты недвижимости (здания, сооружения, передаточные устройства (сети)), являющиеся объектом оценки в рамках данного отчета, относятся к специализированному имуществу.

Специализированное имущество (Specialised, or Special Purpose Property) - это "имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами" (МСО 2007, 8-е издание, РОО, 2008, стр. 381).

Основанием отнесения объекта основных средств в состав специализированного является недостаточность рыночной информации для оценки актива в рамках сравнительного подхода, что позволяет говорить об отсутствии открытого рынка для данных объектов.

Как видно из приведенного обзора рынка продажи недвижимости на территории Новгородской области, на момент оценки полностью отсутствует информация по предложениям продажи объектов недвижимости аналогичного функционального назначения.

Учитывая вышесказанное, оценщиком принято решение отказаться от сравнительного метода в оценке недвижимости.

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его полезного использования как основной фактор, определяющий современную величину стоимости объекта. В исчислении совокупного дохода от объекта за ряд лет его жизни методы доходного подхода используют приемы, известные из теории сложных процентов.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

– **Метод капитализации** денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

– **Метод дисконтированных денежных потоков** используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Обоснование отказа от применения доходного подхода в оценке недвижимости

В отчете оценщик не применял доходный подход, т.к. отсутствует достаточно информации по предложениям аренды объектов недвижимости аналогичного функционального назначения.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизводство соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1) оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания/сооружения;
- 3) расчет износа/устареваний;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

Обоснование применения затратного подхода в оценке недвижимости

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов специального назначения. В данном отчете оценщик применил затратный подход.

5.2 Подходы и методы к оценке, применяемые к оценке рыночной стоимости земельных участков

Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

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

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

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

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

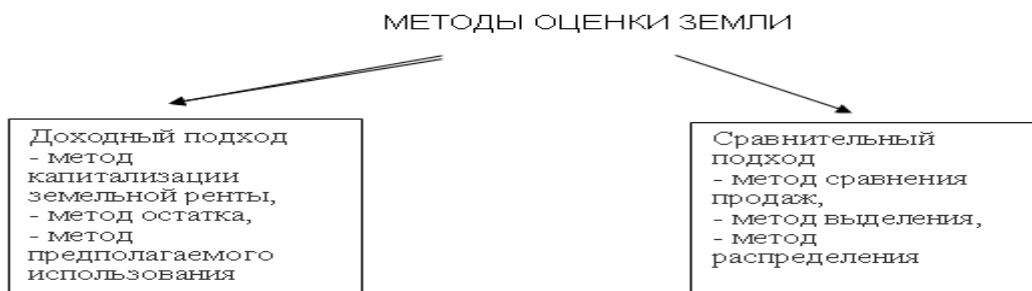
Оценка рыночной стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

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

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.



Выбор методов оценки

Для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков может быть применен сравнительный подход (метод сравнения продаж) и доходный подход.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному прямому попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Обоснование применения метода сравнения продаж:

По мнению оценщика, наиболее приемлемым подходом к оценке земельных участков из всех существующих можно считать метод сравнения продаж, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

Метод выделения

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Обоснование отказа от использования метода выделения и метода распределения:

Оценщик не располагает информацией о ценах сделок и (или) предложений с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок на дату оценки. *Соответственно, указанные методы в данном случае не применимы.*

Доходный подход включает три метода:

1) метод капитализации дохода (земельной ренты). Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

2) метод остатка (техника остатка для земельного участка). Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход.

3) метод предполагаемого использования. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Обоснование отказа от использования доходного подхода:

Основной трудностью, в применении метода капитализации дохода является то, что на рынок аренды земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц практически не развит (фактически на сегодняшний день в аренду по регулируемым ставкам сдаются только участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности). В результате оценщик не имеет возможности собрать достоверную информацию о рыночном размере арендной платы и ставках аренды по объектам-аналогам. Аукционы по аренде участков носят единичный характер, и также не дают необходимых для анализа данных результатов. Получать доход от эксплуатации земельного участка в иной форме, кроме арендной платы, возможно только от эксплуатации земель сельскохозяйственного назначения или лесных угодий.

Техника расчетов, как методом остатка, так и методом предполагаемого использования сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а коэффициент капитализации зависит от состояния экономики и особенно ее финансовой системы, правового регулирования земельного рынка. Необходимо учитывать и то, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. В частности, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о будущих расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, произвести более- менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным. В связи с этим мы вынуждены отказаться от применения доходного подхода.

Затратный подход к оценке земельного участка не применялся т.к.:

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

5.3 Подходы и методы к оценке, применяемые к оценке рыночной стоимости оборудования

В классической теории оценки рыночной стоимости машин и оборудования применяются три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

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

Определение величины затрат на воспроизводство (замещение)

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) используются следующие методы оценки:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости:
 - ✓ метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного);
 - ✓ метод расчета по ценам агрегатов (элементов);
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:
 - ✓ метод расчета по удельным затратным показателям;
 - ✓ метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа. При их применении осуществляется приведение базовой стоимости объекта к современному уровню с помощью индекса (или нескольких индексов) изменения цен за определенный период. Другими словами, данные методы предполагают пересчет известной стоимости объекта или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано 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 индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают наличие развитой системы статистических показателей, способной четко учитывать удорожание товаров тех или иных групп и производителей. С недавнего времени информация о всевозможных статистических показателях различных стран мира стала доступна



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

в сети Internet и может быть использована в расчетах. Система подробных статистических показателей РФ функционирует и доступна широкому кругу пользователей с 2002 года.

При применении данных методов, наиболее корректно в качестве базовой стоимости объекта принимать стоимость объекта, указанную в договоре поставки, контракте и т. п.

В случае отсутствия подобных документов приемлемо использовать первоначальную балансовую стоимость рассматриваемого объекта. Для второго случая, применение ценовых индексов затратного типа приемлемо при условии, когда объект характеризуется незначительным возрастом и имеет небольшое количество собственников, поскольку переходы права собственности и длительное нахождение на балансе предполагают большое количество «корректировок» первоначальной балансовой стоимости (переоценка, проведение ремонтов и (т. п.), что понижает корректность использования первоначальной балансовой стоимости как базы для расчета.

Также необходимо отметить, что для некоторых объектов движимого имущества, представляющих собой нестандартное, выполненное под заказ оборудование, оборудование состоящее из большого количества элементов, исчерпывающую информацию о которых (для подбора однородного объекта) получить затруднительно, данный метод расчета затрат на воспроизводство (замещение) является единственно возможным.

Метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают технологически однородный объект, который похож на оцениваемый по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Причем технологически однородный объект может иметь другое назначение и применяться в другой отрасли. При этом предполагают, что затраты на воспроизводство (замещение) однородного объекта близка к затратам на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов. В случае использования *метода расчета по цене идентичного объекта*, величина затрат на воспроизводство оцениваемого объекта принимается равной стоимости нового идентичного объекта. В случае использования *метода расчета по цене аналогичного объекта*, в качестве базовой принимается стоимость аналога, отличающегося от оцениваемого объекта основным техническим параметром, в которую необходимо внести параметрическую корректировку на отличие аналога от оцениваемого объекта.

Таким образом, данный метод применим при оценке объектов, первичный рынок которых существует, что обуславливает возможность получения информации о величине затрат на воспроизводство (замещение) у предприятия-изготовителя или его дилера.

Однако в ряде случаев использование данного метода может быть затруднено отсутствием заинтересованности производителей раскрывать информацию о затратах на воспроизводство (замещение), а также невозможностью предоставления подобной информации без конкретного технического задания, в связи со сложностью, нестандартностью, узкоспециализированностью объекта.

В данном случае аналогичные объекты движимого имущества представлены на первичном рынке. Следовательно, использование данного метода возможно.

Метод расчета по ценам агрегатов. Данный метод заключается в том, что на начальном этапе определяется перечень комплектующих узлов (агрегатов), из которых состоит оцениваемый объект. На следующем этапе собирается ценовая информация по ним. На заключительном этапе стоимость комплектующих узлов (агрегатов) суммируется.

Применение данного метода возможно только при наличии либо небольшого, либо четкого и подробного перечня агрегатов объекта, развитого рынка этих комплектующих узлов (агрегатов) и прозрачности цен на них. В



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

противном случае составление данного перечня и выяснение цен на отдельные его составляющие представляет собой очень трудоемкий процесс, что делает применение данного метода практически невозможным.

В данном случае перечень комплектующих узлов (агрегатов) рассматриваемых объектов очень велик, поэтому применение данного метода нецелесообразно.

Метод расчета по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между затратами на воспроизводство (замещение) и затратным показателем. К затратным показателям относят такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению затрат на воспроизводство (замещение).

Удельный затратный показатель характеризует размер затрат на воспроизводство (замещение), приходящийся на единицу затратного показателя.

Метод расчета по удельным затратным показателям предполагает выявление наличия и расчет величины удельного затратного показателя, что в большинстве случаев не представляется возможным, поскольку данный показатель зачастую отсутствует и затраты на воспроизводство (замещение), как правило, зависят от большого количества параметров.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Данный метод подразумевает выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (затраты на воспроизводство (замещение) и одним (нескольким) факторным признаком путем обработки данных по имеющейся статистической выборке. Выборка строится из соображений однородности по конструкции, материальной структуре и технологии изготовления. При этом предполагается условное равенство значений всех прочих неучтенных параметров в сравниваемых объектах, а результативный показатель является функцией от значения затратного показателя (показателей).

Данный метод достаточно сложен и сопровождается вероятностью ошибки, что обусловлено необходимостью обработки большого количества исходных данных при одновременной ограниченности исходной информации.

Обоснование использования затратного подхода в оценке оборудования

Учитывая наличие активного первичного рынка оборудования аналогичного оцениваемому, было принято решение использовать затратный подход оценки оборудования, а именно: *метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного).*

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта – с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из принципа замещения.

Сравнительный подход к оценке стоимости оборудования реализуется в следующих методах:

4. Метод ценовых индексов, или индексирование по фактору времени
5. Метод прямого сравнения с идентичным объектом
6. Метод прямого сравнения с аналогичным объектом
7. Метод прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода в оценке оборудования

В оценке оборудования оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с отсутствием на дату оценки активного вторичного рынка сопоставимых объектов.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности ожидаемых доходов от его использования.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставятся будущие доходы от эксплуатации объекта на протяжении срока его полезного использования как основной фактор, определяющий современную величину стоимости объекта. Методы доходного подхода (метод капитализации и дисконтирование денежных потоков) опираются на такие отмеченные выше принципы, как принцип ожидания, учета факторов производства, наилучшего и полного использования, вклада.

Несомненным достоинством этих методов является возможность комплексной, системной оценки, когда нужно оценить не отдельные машины на предприятии, а весь операционный имущественный комплекс, включающий весь парк взаимосвязанного оборудования. Применение методов доходного подхода сталкивается с тем ограничением, когда затруднительно оценить чистый доход непосредственно от оцениваемого объекта в силу того, что этот объект не производит конечной продукции или конечных услуг или в большей степени имеет социальное значение, чем экономическое.

В стоимости, полученной с помощью доходного подхода, всегда присутствует человеческий фактор (предпринимательский рычаг), и поэтому приведенная стоимость – это стоимость бизнеса с использованием оцениваемого оборудования.

Доходный подход реализуется в методах:

- дисконтирования денежных потоков;
- прямой капитализации доходов;
- равно эффективного функционального анализа.

Доходный подход исходит из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Обоснование отказа от использования доходного подхода в оценке оборудования

Доходный подход в оценке оборудования не применялся в связи с отсутствием достоверной информации о стоимости проката или аренды оцениваемого оборудования.

6 Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

6.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{зу} + V_{воспр} \text{ или } V = V_{зу} + V_{замещ}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

$V_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$V_{воспр}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$V_{замещ}$ – стоимость замещения улучшений земельного участка.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку в стоимости воспроизводства и стоимости замещения определяются с учетом износа, то базовая формула затратного подхода может быть трансформирована:



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

$$V = V_{зу} + [V_{пв\text{воспр}} - И] \text{ или } V = V_{зу} + [V_{пз\text{замещ}} - И],$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

$V_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$V_{пв\text{воспр}}$ – полная стоимость воспроизводства улучшений земельного участка (иногда замещают данную величину расчетом отдельно «затрат на воспроизводство улучшений как новых» и «прибыли предпринимателя»);

$V_{пз\text{замещ}}$ – полная стоимость замещения улучшений земельного участка (иногда замещают данную величину расчетом отдельно «затрат на замещение улучшений как новых» и «прибыли предпринимателя»);

$И$ – износ объекта оценки.

Полная стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки как нового, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Полная стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки как нового, с применением идентичных материалов и технологий, без учета износа объекта оценки, с добавлением предпринимательской прибыли.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости, вызванная любой причиной.

Алгоритм затратного подхода:

- 1) оценка рыночной стоимости права на земельный участок под объектом оценки;
- 2) определение полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого здания/сооружения;
- 3) расчет износа/устареваний;
- 4) расчет итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода к оценке.

6.2. Определение рыночной стоимости земельных участков

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

По мнению Оценщика, объем, и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину рыночной стоимости методом сравнения продаж.

Необходимо отметить, что критерии характеристик объектов сравнения, величины корректировок, а также значения весов влияния ценообразующих факторов также подтверждались консультациями с практикующими оценщиками и экспертами в области коммерческой недвижимости Кемеровской области.

Описание (этапы) метода расчета

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и подобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены объекта-аналога в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже имущественных комплексах, сопоставимых с оцениваемым имущественным комплексом.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется **методом сравнения продаж** по сравнению с ценой аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аналогичных объектов. Каждая сопоставимая стоимость сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой стоимости вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. 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).

Основными ценообразующими факторами при оценке земельного участка являются:

- категория земли, разрешённое использование земельного участка;
- месторасположение и окружение;
- площадь земельного участка, конфигурация;
- наличие либо возможность подключения инженерных коммуникаций;
- транспортная доступность, удобство подъезда.

При использовании метода сравнительных продаж к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений сопоставимых объектов, определение их физических характеристик (сайты агентств недвижимости в Интернете: сайт администрации области, <https://www.avito.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://novgorodskaya-obl.irr.ru/> и т.д.).

Все цены приведены в рублях.

Корректировки введены экспертным методом. В основе *экспертного метода* расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертный метод расчета и внесения поправок использован, так как невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Единицей сравнения объекта оценки и объектов сравнения могут выступать 1 кв.м., 1сот, 1 га. В данном отчете Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

земельного участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой за участок, его площадью, и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м.) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости. **Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов – аналогов.**

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 + P_0 \times \left(\sum_{i=1}^7 \Pi_i \right) / 100 + \Gamma_{1...n}$$

P_0 - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_{\text{корр}}$ - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$\Pi_{1...n}$ - поправки на местоположение, на торг, на транспортную доступность, на расположение помещения в здании, на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на наличие отдельного входа, на техническое состояние объекта.

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: состав передаваемых прав на объект, условия финансирования, условия продажи и дата предложения/сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

Все объекты-аналоги и объект оценки находятся в собственности. Учитывая отсутствие различий между объектом оценки и отобранными объектами-аналогами, корректировка по данному фактору оценщиками не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Первоначально проводилась корректировка на торг. Величина скидки на торг проведена экспертным методом, в рамках которого использовались мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов).

Величина скидки на торг проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» 2014г. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	среднее	Расширенный рынок	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

Проанализировав рынок предложений продаж земельных участков, среднестатистическим считается, что предложения аналогичных объектов от стоимости в продаже отличаются на 5 – 15% - поэтому корректировка на торг для земельных участков (земли населенных пунктов, под индустриальную застройку) в рамках данного отчета, принято максимальное значение равное – 15%, т.к. на дату оценки в стране экономический кризис, избыток рынка предложений земельных участков промназначения.

Корректировка на местоположение:



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

Данная корректировка предполагает удаленность земельных участков от автомобильной трассы или от города, удаленность от центра города. Так как местоположение объектов-аналогов и объектов оценки схоже, то корректировка не проводилась.

Корректировка на транспортную доступность. Транспортная доступность аналогов и объекта оценки схожая, поэтому корректировки делать нецелесообразно. Аналоги и объекты оценки имеют хорошую транспортную доступность, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на назначение и разрешенное использования – вводится, когда аналоги принадлежат к различной категории земель – земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, или имеет различное разрешенное использование: для ИЖС, для строительства промышленных объектов или для сельского хозяйства. В нашем случае все аналоги относятся к одной категории и имеют одинаковое разрешенное использование

6.3. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Применяя затратный подход, оценщик использовал следующую последовательность расчетов:

1) Расчет стоимости воспроизводства

Расчет стоимости воспроизводства зданий, сооружений производится по формуле (1).

$ПВС = V \times C_{69} \times K^{кл} \times K^1 \times K^1_{терр} \times K^2 \times K_{пп} (1)$
где:
V – строительный объем объекта недвижимости, ед. изм. (m^3 , m^2 , п/м и т.д.)
C_{69} - стоимость 1 ед. строительного объема объекта в ценах 1969г. (определяется по сборникам УПВС)
$K^{кл}$ – поправочный коэффициент для I ^{то} климатического района, в котором расположена Кемеровская область $K^{кл} = 1,09$ $K^{кл}$ определен в Методических указаниях по применению укрупненных нормативов цены строительства объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, утвержденных 13 октября 2011 года Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 04 октября 2011 г. № 481
K^1 - коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г. $K^1 = 1,19$ Определен в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 "Об Утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».
$K^1_{терр}$ – поправочный территориальный коэффициент для Кемеровской области к коэффициенту K^1 , $K^1_{терр} = 1,02$ Определен в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 "Об Утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек».
K^2 - коэффициент пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на 4 кв. 2015 года $K^2 = 185,61$ K^2 определен на уровне рекомендуемого индекса пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на октябрь 2015 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона). Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docsf/2392-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-october15.html
$K_{пп}$ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов специального назначения. Расчет $K_{пп}$ приведен в табл. 26

Расчет стоимости воспроизводства передаточных устройств (сетей) производится по формуле (2).

$ПВС = L \times C_{2012} \times K^{кл} \times K^3 \times K_{пп} (2)$
где:
L – протяженности сетей (км.)
C_{2012} – норматив цены строительства на 01.01.2012г. (определяемый по НЦС 81-02-13-2012)
$K^{кл}$ – поправочный коэффициент для I ^{то} климатического района, в котором расположена Новгородская область $K^{кл} = 1,0$



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

К кл определен в Методических указаниях по применению укрупненных нормативов цены строительства объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, утвержденных 13 октября 2011 года Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 04 октября 2011 г. № 481	
К _{пп} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов специального назначения. Расчет К _{пп} приведен в табл.8	
К ³ – коэффициент перехода от сметных цен 2012г. к сметным ценам на 4кв. 2015г.	К ³ = 1,217
Расчет К ³ - коэффициента перехода от сметных цен 2012 г. к сметным ценам на 4 кв. 2015 г.	1,217= 185,61 / 152,48
Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на октябрь 2015 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)	185,61
Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docsf/2420-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-november15.html	
Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на февраль 2012 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ЕРЕР-87 в текущий уровень цен региона)	152,48
Источник информации: http://www.pandia.ru/text/79/073/20001.php	

Восстановительная стоимость 1 куб.м. зданий и сооружений, а также некоторых передаточных устройств (сетей) в ценах 1969 года (С₆₉) определяется по соответствующему сборнику Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденному Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР.

По сборникам УПВС необходимо подобрать аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого объекта. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.

Переход к текущему уровню цен и учёт современных экономических реалий осуществляют с использованием поправочных коэффициентов $K^{кл}$, K^1 , $K^1_{терр}$, K^2 , K^3 приведенных в формулах (1) и (2).

Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов специального назначения (К_{пп})

Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации

Величина показателя рассчитана на основе данных Справочника оценщика недвижимости Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». 2014г. (Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Понамарев А.М., Шегурова Д.А.)

Расширенный интервал допустимых значений прибыли предпринимателя

таблица 8

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские	17%	11%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	16%	35%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	18%	35%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	15%	30%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	9%	22%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	26%	14%	35%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Таким образом, коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов специального назначения составляет 1,11.

2) Оценка износа/устареваний

Износ определяется, как уменьшение полезности вещи, а значит и ее стоимости, по любой причине. Износ рассчитывается как разница между затратами на воспроизводство объекта на дату оценки и текущей стоимостью улучшений. Износ начинается с момента создания объекта недвижимости, так как объект сразу после его создания начинает подвергаться различным видам воздействия окружающей среды, определяющих физический износ, а также испытывать влияние изменений архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу.

Срок службы объекта к моменту оценки превышает 80 лет.

Расчет физического износа зданий

Расчет физического износа зданий произведен с помощью «Методики определения физического износа гражданских зданий» (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. №404).

Оценщиком были составлены сводные таблицы дефектов каждого конструктивного элемента зданий, полученных на основании визуального осмотра и данных технических паспортов. Затем перечень дефектов каждого конструктивного элемента зданий был сопоставлен с перечнем дефектов соответствующей таблицы методики и каждому конструктивному элементу присвоено значение физического износа.

Расчет физического износа сооружений и сетей водопровода

Оценщик принял решение произвести расчет физического износа сооружений и сетей водопровода и канализации в соответствии с методом расчета экономического возраста.

Метод расчета экономического возраста недвижимости базируется на экспертизе оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения), относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль).

Приведем характеристику показателей, применяемых при данном методе расчета физического износа.

Хронологический возраст (ХВ) – это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период производимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой, по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом производимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) определяется на основе хронологического возраста сооружения с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

В рамках данного подхода расчет физического износа объектов оценки определяется по следующей формуле:

$$ФИ = ЭВ / ЭЖ$$

где: ФИ – физический износ;



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – нормативный срок эксплуатации.

Эффективный возраст объектов был принят на уровне фактического возраста объектов оценки.

Для определения нормативного срока эксплуатации сооружений сетей канализации использовались данные, установленные Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», с учетом нормативных сроков службы, утвержденных ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР от 28.02.1972г. №9-17-ИБ, представленных ниже в таблице 9.

**Нормативные сроки службы некоторых сооружений и сетей водопровода и канализации
(утвержденных ЦСУ СССР, МФ СССР, Госпланом СССР от 28.02.1972г. №9-17-ИБ) Таблица 9**

№ шифра	Основные разделы, группы	Средние нормативные сроки службы (годы)
20310	Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с погружными и глубинными насосами	25
20311	Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с эрлифтами	25
	Резервуары, заземленные для чистой воды и нейтральных жидкостей:	
20325	железобетонные	50
20326	кирпичные	30
20327	металлические	30
	Водонапорные башни:	
20328	кирпичные и железобетонные	70
20329	металлические	30
20330	деревянные	20
	Колодцы:	
20338	деревянные	15
20339	кирпичные	30
20340	железобетонные	60
	Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):	
30101	керамические	50
30102	железобетонные, бетонные и чугунные	40
30103	асбестоцементные	30
	Сети водопровода с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием (включая водоводы):	
30104	асбестоцементные	20
30105	стальные	30
30106	чугунные	70

Для определения степени износа недоступных для осмотра сетей водопровода и канализации, оценщик руководствовался рекомендациями, установленными п. 22 Приказа Минжилкомхоза РСФСР от 09.09.1975 № 378 «Об утверждении Инструкции по технической инвентаризации основных фондов коммунальных водопроводно-канализационных предприятий», согласно которому:

- Износ трубопровода и других недоступных для осмотра сооружений водопровода и канализации определяется по срокам службы, как отношение фактически прослуженного времени к среднему нормативному сроку службы, умноженному на 100.
- В тех случаях, когда фактически прослуженное время приближается к полному нормативному или превысило его, а предположительный (остаточный) срок службы сооружения, определенный экспертным путем, превышает нормативный срок, то процент износа определяется отношением фактически прослуженного времени к сумме прослуженного и предположительного сроков службы, умноженному на 100.

Расчетная величина физического износа (в %) соотносится с показателем износа укрупненной шкалы физического износа приведенной в таблице 10



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

Укрупненная шкала физического износа

Таблица 10

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

"Методика определения физического износа гражданских зданий" утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404

Источник информации: http://www.znaytovar.ru/gost/2/MetodikaMetodika_opredeleniya_9.html

Определение функционального устаревания объектов оценки

Функциональное устаревание может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям. Оцениваемые объекты на дату оценки не соответствуют современным требованиям.

С учетом возможности дальнейшего использования объектов оценки по прямому назначению, функциональное устаревание объектов принято равным нулю.

Определение экономического устаревания объектов оценки

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

Признаков экономического устаревания не выявлено.

Таким образом, общий накопленный износ равен:

$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{эк}})$, где

I – общий накопленный износ,

I физ – физический износ,

I фун – функциональное устаревание,

I эк – экономическое устаревание.

3) Расчет итоговой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке

Расчет итоговой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке производится по формуле

(3)

$$V = V_{\text{зу}} + (V_{\text{воспр}} - I) \quad (3),$$



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

где V – стоимость объекта оценки,

$V_{зу}$ – стоимость права на земельный участок,

I – общий накопленный износ.

6.4. Определение рыночной стоимости оборудования.

Метод расчета по цене однородного объекта (идентичного, аналогичного)

При расчете затрат на воспроизводство (замещение) объекта движимого имущества Оценщик опирался на данные компаний-поставщиков, изготовителей объектов, аналогичных оцениваемым. Анализ первичного рынка оборудования приведен в таблице 5 данного отчета. Для целей расчета затрат на воспроизводство из диапазона цен на оборудование выбраны средние значения.

Скидка на торг

Скидка на торг (discount). Уторговывание цены - этап коммерческих переговоров, когда покупатель стремится несколько снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные аргументы, тактические и психологические доводы.

Ввиду того, что предложенные цены на сайтах или полученные в результате интервью, зачастую являются лишь ориентировочными (первоначальными) и, как правило, не являются публичной офертой или служат для информирования потенциального покупателя. Таким образом, в ходе реальных переговоров цены, как правило, снижаются. Для того чтобы предлагаемое оборудование было реализовано, продавец заинтересован предложить скидку, размер которой в сегодняшних реалиях для подобного оборудования может составлять от 5% до 15%.

Для определения скидки на торг Оценщик применил экспертный метод путем опроса коллег-оценщиков. Участвовавшие в опросе эксперты кратко охарактеризованы в нижеследующей таблице 11.

Данные об экспертах

Таблица 11

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Божуков Олег Владиславович	руководитель Департамента по работе с кредитными организациями и финансовыми институтами ООО "АФК-Аудит", Действительный член Экспертного совета РОО, г.Санкт-Петербург	8-812- 326 20 06
Эксперт 3	Рогожкин Григорий Александрович	Директор ООО ОФ «СПЕКТР», Действительный член Экспертного совета РОО, г.Волгоград	8-8442-363968
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Медведева Ольга Евгеньевна	Заместитель генерального директора Закрытое акционерное общество "Национальный центр экспертизы", г.Москва	8-495- 452-23-85

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице 12.

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Таблица 12

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Ниже в таблице 30 произведен расчет скидки на торг.

Расчет скидки на торг

Таблица 13

Эксперт	Вес эксперта	Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов специального назначения, % в год
Эксперт 1	0,22	9
Эксперт 2	0,22	12
Эксперт 3	0,20	7
Эксперт 4	0,14	9
Эксперт 5	0,13	10
Эксперт 6	0,09	8
Средневзвешенное значение	1,00	9%

В результате анализа рынка и консультаций с экспертами и менеджерами компаний производителей, учитывая цель и назначение оценки, в настоящем отчете скидка принята в размере - 9%. Данный вывод подтверждается мнением практикующих оценщиков, а также личным опытом Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Затраты на доставку

К объектам-аналогам, которые находятся на территории продавца в других регионах, необходимо применить корректировку. Корректировка на доставку движимого имущества не проводилась, т.к. стоимость аналогов уже входит стоимость доставки.

Определение величины накопленного износа для оцениваемого движимого имущества

Определение величины физического износа оборудования

Физический износ имущества — это износ, обусловленный частичной потерей работоспособности состояния объектов оценки вследствие их эксплуатации или длительного хранения. Различают *неустраняемый*, то есть износ, который невозможно устранить из - за конструктивных особенностей имущества или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта и *устраняемый износ*, устранение которого возможно технически и целесообразно экономически.

Величину физического износа имущества (I_{ϕ}) определяем в соответствии со шкалой экспертных оценок приведенной в таблице 14.

Шкала экспертных оценок физического износа машин и оборудования

Таблица 14

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 5	Новое	Новое, установленное и ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких - либо частей.
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
40 45 50 55 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т. п.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее некоторого ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
85 90	Не удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.
97,5 100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Оценка физического износа машин и оборудования, по которым известен год выпуска, производилась по модифицированному методу срока службы оборудования.

Модифицированный метод срока службы

Расчет коэффициента физического износа производится по формуле:

$$I_{\phi} = 1 - EXP^{-1,6*(T_{xp}/T_{cc})} \quad (4), \text{ где:}$$

T_{xp} – хронологический возраст объекта оценки, лет. Хронологический возраст объекта T_{xp} исчисляется в годах от даты изготовления объекта до даты, на которую проводится оценка.

T_{cc} – нормативный срок службы объекта оценки, лет (для каждой единицы свой срок, согласно данным завода изготовителя¹).

EXP – основание натурального логарифма, равное 2,72.

Определение величины функционального (морального) устаревания оборудования

Функциональное (моральное) устаревание — это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой технологии от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат (технологическое устаревание) и избыток производственных затрат (операционное устаревание).

Функциональное устаревание может быть исправимым и не исправимым.

Исправимое функциональное устаревание вызывается: недостатками, требующими добавления новых элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов); недостатками, требующими замены или модернизации элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов); «сверхулучшениями». Недостатки, требующие добавления новых элементов, вызываются отсутствием тех элементов объекта, без которых он не может соответствовать современным рыночным требованиям. Количественным измерителем исправимого функционального устаревания за счет недостатков, требующих добавления элементов, является разница между стоимостью добавления требуемых элементов на момент оценки и стоимостью добавления этих же элементов, если бы они были выполнены при строительстве (изготовлении) объекта.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, вызываются наличием элементов объекта, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным требованиям.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, вызываются наличием элементов объекта, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным требованиям. Исправимое функциональное устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, измеряется как восстановительная стоимость существующих элементов минус относящийся к ним физический износ, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость установки новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется на базе их утилизационной стоимости.

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными требованиями;
- недостатками за счет позиций, включенных в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными требованиями быть не должно;

¹ При отсутствии данных о нормативном сроке использования на сайте завода-изготовителя использовались нормы службы основного средства, установленные в Классификации основных средств, утвержденной постановлением правительства от 1 января 2002 года № 1. Она базируется на Общероссийском классификаторе основных фондов ОК 013-94 (утв. постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

- «сверхулучшениями».

Рассчитаем функциональный износ оборудования согласно методике, предложенной в статье д.э.н. *Анатолия Ковалева* «Функциональное устаревание машин и оборудования: как учесть его при оценке».

Процесс функционального устаревания протекает одновременно с процессом физического износа, поэтому реально наблюдаемое обесценение объектов основных средств во времени является совокупным результатом этих двух процессов.

Функциональное устаревание в чистом виде можно наблюдать только на примере объектов, которые длительное время не эксплуатировались, а находились на хранении (на консервации, в ожидании установки и по другим причинам). В этой связи целесообразно рассмотреть, как, например, рекомендуют органы официальной статистики корректировать балансовую стоимость указанных выше объектов при переоценке основных средств. Последняя обязательная переоценка для бюджетных учреждений проводилась в нашей стране на 1 января 2007 г. (приказ Минэкономразвития РФ, Минфина РФ и Росстата №306/120н/139 от 2.10.2006 г., см. «Российская газета» от 15.11.2006 г., № 256). Согласно Приложению №2 утвержденные понижающие коэффициенты для переоценки оборудования, предназначенного к установке (монтажу), зависят от года приобретения следующим образом (см. таблицу 15).

Таблица 15

Год приобретения	До 2003	2003	2004	2005	2006
Коэффициенты	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Указанные коэффициенты нетрудно пересчитать в коэффициенты функционального устаревания в зависимости от хронологического возраста, полагая, что отсчет возраста ведется по состоянию на 1 января 2007 г. (см. таблицу 16).

Таблица 16

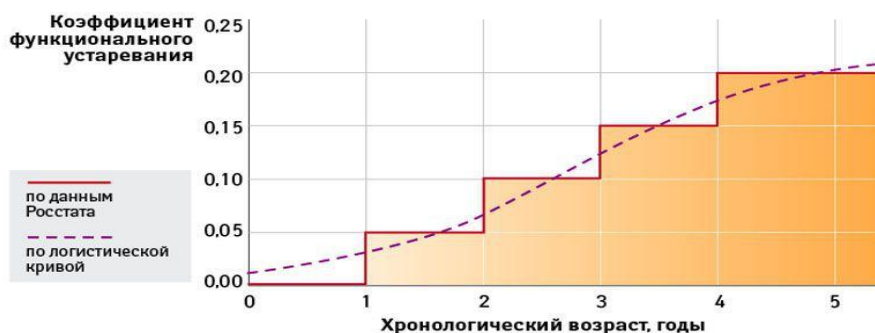
Хронологический возраст	До 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 лет и более
Коэффициент функционального устаревания	0	0,05	0,10	0,15	0,20

Как видно, функциональное устаревание обнаруживается только на второй год жизни объекта, а к началу четвертого года достигает наибольшего значения – 20% и сохраняется далее на этом уровне. Приведенные выше данные интересны для оценочной практики, так как они взяты из официального источника.

На основе приведенных данных построим кривую функционального устаревания в виде логистической зависимости коэффициента функционального устаревания от хронологического возраста объекта оценки. Порядок расчета параметров логистической кривой как кривой регрессии приведен в работе.

Развитие функционального устаревания по данным Росстата и построенная на основе этих данных логистическая кривая в функции хронологического возраста показаны на рис. 1.

Рисунок 1. Линии функционального устаревания для машин и оборудования



Уравнение логистической кривой имеет следующий вид:

$$K_{\text{фy}} = 0,22 / \exp(3,04 - 1,09t) + 1, \text{ где} \quad (5)$$

t – хронологический возраст объекта в годах.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ “АУДИТОРСКАЯ ФИРМА “ЛИВ И К”

Коэффициент детерминации $R_2 = 0,9$, т.е. довольно высокий.

Характерной особенностью для линии функционального устаревания является наличие в начале жизни объекта так называемого периода износоустойчивости, на протяжении которого коэффициент функционального устаревания практически близок к нулю. В рассматриваемом примере период износоустойчивости равен одному году. Из рис. 1 видно, что по данным Росстата в начале второго года коэффициент скачкообразно повышается до 5%, а по логистической кривой плавно доходит до 2,7%.

Таким образом, динамика коэффициента функционального устаревания хорошо описывается логистической функцией, согласно которой наблюдаются три этапа: первый этап – это период износоустойчивости, коэффициент функционального устаревания близок к нулю и к концу периода не превышает 3%; на втором этапе идет активное возрастание коэффициента функционального устаревания с темпом около 5% в год; на третьем этапе коэффициент функционального устаревания с замедлением приближается к предельному уровню 20–22%.

Период износоустойчивости в начале кривой зависит от степени новизны модели объекта оценки. Если исходить из того, что сменяемость моделей машин происходит с некоторой периодичностью, то степень новизны модели оцениваемой машины тем выше, чем ближе дата изготовления машины к началу цикла сменяемости моделей. Если машина изготовлена в начале цикла сменяемости моделей, то у нее будет большой период износоустойчивости, близкий к циклу сменяемости моделей. Наоборот, если машина изготовлена в конце цикла сменяемости моделей, то ее период износоустойчивости небольшой и не будет превышать 1–2 года. Для выполнения расчетов можно допустить, что период износоустойчивости в среднем равен половине цикла сменяемости моделей машин.

Источник информации: <http://smao.ru/ru/magazine/2011/01/18.html>

Определение величины внешнего (экономического) устаревания оборудования

В общем случае, степень экономического (внешнего) устаревания определяется, исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности оцениваемых объектов. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами:

- рассогласованием между производственными мощностями объекта и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный объект;
- невозможностью в полной степени использовать объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Оценщик не нашел каких-либо экономических факторов, понижающих стоимость оцениваемого имущества, следовательно, внешнее (экономическое) устаревание равно нулю.

Определение затрат на демонтаж оборудования

Поскольку целью настоящей оценки является определение стоимости в целях установления на собрании кредиторов начальной цены продажи имущества, то при необходимости продажи оцениваемого движимого имущества может потребоваться демонтаж оборудования и как следствие дополнительные затраты на привлечение соответствующих специалистов.

Стоимость демонтажных работ проще всего рассчитать на основе стоимости монтажных работ, используя рекомендации, приведенные в строительных нормах и правилах (СНиП 4.06-91), и в Письме МИНСТРОЯ РФ ОТ 23.05.95 № ВБ-12-178 «О введении в действие ресурсных сметных норм на монтаж оборудования» (по состоянию на 23 января 2008 года) по формуле:

$$C_{\text{дем}} = C_{\text{мон}} \times K_{\text{дем}},$$



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

где $C_{\text{дем}}$ — стоимость работ по демонтажу оцениваемого объекта, руб.;

$C_{\text{мон}}$ — стоимость работ по монтажу оцениваемого объекта, руб.;

$K_{\text{дем}}$ — коэффициент, учитывающий снижение затрат при демонтаже по сравнению с затратами на монтаж.

Величина затрат на демонтаж оборудования была определена как коэффициент от стоимости монтажа на данный вид оборудования, согласно рекомендациям Минстроя РФ от 23.05.1995 г. № ВБ-12-178 «О введении в действие ресурсных сметных норм на монтаж оборудования»:

- при демонтаже оборудования, предназначенного для дальнейшего использования, с укладкой деталей оборудования в ящики, со смазкой антикоррозийным слоем и составлением упаковочных спецификаций - 0,5;
- то же, оборудования и технологических трубопроводов, предназначенных для дальнейшего использования без консервации и упаковки - 0,4;
- то же, оборудования, технологических трубопроводов и металлоконструкций, предназначенных в лом - 0,3;
- при демонтаже технологических металлоконструкций, предназначенных для дальнейшего использования - 0,7.

В дальнейших расчетах используется данная методика расчета затрат на демонтаж. Применяется коэффициент 0,5.

Рекомендуемые величины монтажных работ были использованы по данным Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» сборник № 87 раздел 9 стр. 149. «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств», согласно которому, для оцениваемых объектов доля затрат на монтажные и пусконаладочные работы от цены приобретения оборудования у производителей без учета НДС составляет 14,2%, (в сборнике Ко-Инвест используются коэффициенты, применяемые к ценам без учета НДС). Таким образом, доля затрат на монтажные работы составляет 14,2%.

Таким образом, подставляя данные в обозначенную выше формулу, получим стоимость демонтажных работ для оцениваемого движимого имущества (7,1%).

Следует отметить, что стоимость демонтажных работ рассчитывалась не для всех объектов оценки, поскольку часть объектов оценки демонтировать нет необходимости.

Далее, из рыночной стоимости оцениваемого оборудования, рассчитанной ранее, вычитаем стоимость демонтажных работ и определяем рыночную стоимость оцениваемого имущества с учетом демонтажных работ.

**7. Определение рыночной стоимости объекта оценки № 1, расположенного на земельном участке с
кадастровым номером: 42:30:0303090:1305**

7.1.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 501 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1305. Место нахождения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская, № 1А

Методика расчета и корректировки по первой группе элементов приведены на стр. 63-68 данного отчета.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Выбор объектов–аналогов

Таблица 17

<i>Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_554592286	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_601486573	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_359221282
Контактные данные	-	8-905-905-44-41	8-905-905-44-42	8-905-905-44-41
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	под промышленные предприятия	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Местоположение	г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
электроснабжение	+	<i>по границе</i>	<i>по границе</i>	<i>по границе</i>
водоснабжение	+	<i>по границе</i>	<i>по границе</i>	<i>по границе</i>
канализация	+	<i>по границе</i>	<i>по границе</i>	<i>по границе</i>
Площадь земельного участка, кв.м	501	3 279	4 000	800
Цена предложения, руб.		7 800 000	11300000	2 000 000

Корректировка на площадь. Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые. Для оценки брались аналоги разных площадей, и применялась корректировка на площадь.

Величина корректировки на площадь земельных участков проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» 2014г. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М.

Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазона, к которым принадлежат объекты оценки и объект-аналог

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<0,1	1,0	0,96	0,93	0,86	0,83
0,1-2,5	1,04	1,0	0,96	0,89	0,86
2,5-5,0	1,08	1,04	1,0	0,93	0,90
5,0-10,0	1,17	1,13	1,08	1,0	0,97
>10,0	1,20	1,16	1,11	1,03	1,0

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице 15.

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Таблица 18.

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	501	3 279	4 000	800
Цена продажи земельного участка, руб.		7 800 000	11300000	2 000 000
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		2 379	2 825	2500
Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог	1	1,08	1,08	1,0
Корректировка, %	-	+8%	+8%	0%

Таким образом, корректировка для аналогов №1 и 2 составила – (+8%), а для аналога № 3 – (0%).



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 501 кв.м.

Таблица 19.

<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	0	2 379	2 825	2 500
<i>Передаваемые права</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 379	2 825	2 500
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 379	2 825	2 500
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 022	2 401	2 125
Дата сделки/предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 022	2 401	2 125
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>				
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 022	2 401	2 125
Местоположение	г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	2 022	2 401	2 125
Общая площадь, кв.м	501,0	3 279,0	4 000,0	800,0
Корректировка, %	-	8%	8%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	2 184	2 593	2 125
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	2 184	2 593	2 125
Весовые коэффициенты	-	1	1	1
Доля объекта аналога в итоговой стоимости	-	0,30	0,30	0,40
Абсолютная валовая корректировка, %	-	8%	8%	0%
Относительная валовая корректировка, %	-	8%	8%	15%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.	2 283			
Итоговая рыночная стоимость, руб.	1 143 783			

*Принимая во внимание, что аналог № 3 больше остальных подходит к объекту оценки (по площади участка), придаем ему вес 0,4, аналогам № 2 и № 1 - 0,3 соответственно.

7.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Методика расчета приведена на стр. 63-68 данного отчета

Расчет стоимости сооружения в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблицах 20.1. – 20.3.

Таблица 20.1 - Расчет полной восстановительной стоимости сооружения

Таблица 20.2 - Расчет стоимости воспроизводства сооружения с учетом износа/устареваний

Таблица 20.3 - Расчет стоимости сооружения в рамках затратного подхода



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет полной восстановительной стоимости сооружения

Таблица 20.1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Год постройки	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Сборник УПВС	Восстановительная стоимость единицы объема, руб. (за объект)	К _{кл}	К ₁	К _{1терр}	К ₂	К _{пп}	Полная восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14= п.8*п.9*п.10*п.11*п.12*п.13
1	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв.№ 2681П, условный номер: 43:3:30:05:267:1А:0:2681 П:0:0	г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская № 1-А	1931	83,5	476	Сборник №27 Таблица 80	2570	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	700 537

Расчет стоимости воспроизводства сооружения с учетом присущих им видов износа/устареваний

Таблица 20.2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Техническое состояние	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Коэффициент совокупного износа	Стоимость воспроизводства, руб.
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11=(1-(1-п.7/100)* (1-п.9/100)* (1-п.10/100))	12=п.6*(1-п.11)
1	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв.№ 2681П, условный номер: 43:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	1931	г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская № 1-А	700 537	61	удовлетворительное	0	0	0,61	273 209

Расчет стоимости сооружения в рамках затратного подхода

Таблица 20.3

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Адрес объекта оценки	Стоимость воспроизводства, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
1	2	3	4	5	6	7=п.5+п.6
1	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв.№ 2681П, условный номер: 43:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	1931	г.Новокузнецк, ул.Хлебозаводская № 1-А	273 209	1 143 783	1 416 992

Рыночная стоимость объекта оценки № 1, блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв. № 2681П, кадастровый (или условный) номер:

42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 501 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1305. Местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская, № 1А, составила – 1 416 992 рубля



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

**8. Определение рыночной стоимости объекта оценки №2, расположенного на земельном участке с
кадастровым номером: 42:30:0303090:1395**

8.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1395. Местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41

Методика расчета и корректировки по первой группе элементов приведены на стр. 63-68 данного отчета.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 21

<i>Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_566941988	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_549919847	http://www.crealt.ru/Novokuzneck/uchastok/208030
Контактные данные	-	8-923-628-11-01	8-903-940-45-67	8-960-907-07-55
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	под промышленные предприятия	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Местоположение	г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
электроснабжение	+	по границе	по границе	по границе
водоснабжение	+	по границе	по границе	по границе
канализация	+	по границе	по границе	по границе
Площадь земельного участка, кв.м	406 743	40 000	14 500	38 000
Цена предложения, руб.		17 000 000	6500000	20 000 000

Корректировка на площадь. Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые. Для оценки брались аналоги разных площадей, и применялась корректировка на площадь.

Величина корректировки на площадь земельных участков проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» 2014г. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М.

**Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от
диапазона, к которым принадлежат объекты оценки и объект-аналог**

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<0,1	1,0	0,96	0,93	0,86	0,83



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

0,1-2,5	1,04	1,0	0,96	0,89	0,86
2,5-5,0	1,08	1,04	1,0	0,93	0,90
5,0-10,0	1,17	1,13	1,08	1,0	0,97
>10,0	1,20	1,16	1,11	1,03	1,0

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице 21.

Расчет корректировки на площадь земельного участка Таблица 22.

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	406 743	40 000	14 500	38 000
Цена продажи земельного участка, руб.		17 000 000	6500000	20 000 000
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		425	448	526
Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог	1	0,9	0,86	0,9
Корректировка, %	-	-10%	-14%	-10%

Таким образом, корректировка для аналогов №1 и 3 составила – (-10%), а для аналога № 2 – (-14%).

Корректировка на наличие объекта недвижимости, который подлежит консервации (ликвидации), так как на оцениваемом земельном участке имеется сооружение - Золоотвал полностью заполнен и подлежит консервации (ликвидации), а аналоги – пустые, то проводилась корректировка проводилась экспертным методом путем опроса коллег-оценщиков. Участвовавшие в опросе эксперты кратко охарактеризованы в нижеследующей таблице 23.

Данные об экспертах

Таблица 23

№ п/п	Эксперты	Должность	Телефон
Эксперт 1	Дементьева Лариса Николаевна	зам.директора АН «Гранд»	8-908-225-79-86
Эксперт 2	Божуков Олег Владиславович	руководитель Департамента по работе с кредитными организациями и финансовыми институтами ООО "АФК-Аудит", Действительный член Экспертного совета РОО, г.Санкт-Петербург	8-812- 326 20 06
Эксперт 3	Рогожкин Григорий Александрович	Директор ООО ОФ «СПЕКТР», Действительный член Экспертного совета РОО, г.Волгоград	8-8442-363968
Эксперт 4	Скороходова Надежда Ивановна	Заместитель генерального директора ООО «Новоаудит», оценщик	8-911-6045457
Эксперт 5	Дудина Ирина Сергеевна	ООО «Новоаудит», оценщик	8-8162-782106
Эксперт 6	Медведева Ольга Евгеньевна	Заместитель генерального директора Закрытое акционерное общество "Национальный центр экспертизы", г.Москва	8-495- 452-23-85

Далее, опрошенные эксперты расставили себе и другим экспертам веса, с которыми, по их мнению, должны учитываться указанные результаты. Для каждого эксперта итоговый вес был рассчитан как среднее значение присвоенных данному эксперту весов. Результаты расчета представлены ниже в таблице 24.

Весовые коэффициенты, с которыми учитываются мнения экспертов

Таблица 24

Эксперты	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Среднее значение
Эксперт 1	0,20	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,22
Эксперт 2	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,25	0,22
Эксперт 3	0,20	0,15	0,20	0,20	0,25	0,20	0,20
Эксперт 4	0,15	0,10	0,15	0,10	0,20	0,15	0,14
Эксперт 5	0,10	0,15	0,15	0,15	0,10	0,15	0,13
Эксперт 6	0,10	0,15	0,10	0,10	0,05	0,05	0,09
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Ниже в таблице 7 произведен расчет скидки на торг.

Расчет скидки на торг

Таблица 25

Эксперт	Вес эксперта	Процент консервации (ликвидации), %
Эксперт 1	0,22	30
Эксперт 2	0,22	30
Эксперт 3	0,20	30
Эксперт 4	0,14	30
Эксперт 5	0,13	30
Эксперт 6	0,09	30



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Эксперт	Вес эксперта	Процент консервации (ликвидации), %
Средневзвешенное значение	1,00	30%

Корректировка на консервацию (ликвидацию) составила – 30%.

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 406743 кв.м.

Таблица 26.

<i>Корректировки по первой группе элементов сравнения</i>				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	0	425	448	526
Передаваемые права	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	425	448	526
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	425	448	526
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	361	381	447
Дата сделки/предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	361	381	447
<i>Корректировки по второй группе элементов сравнения</i>				
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	361	381	447
Местоположение	г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	361	381	447
Общая площадь, кв.м	406 743,0	40 000,0	14 500,0	38 000,0
Корректировка, %	-	-10%	-14%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	325	328	403
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	325	328	403
Корректировка на наличие объекта недвижимости, который подлежит консервации (ликвидации)	в наличие Золотвал полностью заполнен и подлежит консервации (ликвидации)	Нет	Нет	Нет
		-30%	-30%	-30%
		228	229	282
Весовые коэффициенты		1	1	1
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,35	0,30	0,35
Абсолютная валовая корректировка, %		10%	14%	10%
Относительная валовая корректировка, %		24%	27%	24%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.	247			
Итоговая рыночная стоимость, руб.	100 465 521			

*Принимая во внимание, что аналоги № 1 и 3 больше остальных подходит к объекту оценки (по площади придаем ему вес 0,35, аналогам № 2 - 0,3 соответственно.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

8.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Методика расчета приведена на стр. 63-68 данного отчета

Расчет рыночной стоимости сооружения в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблицах 27.1. – 27.2.

Таблица 27.1 - Расчет полной восстановительной стоимости сооружения

Таблица 27.2 - Расчет стоимости воспроизводства сооружения с учетом присущих им видов износа/устареваний в рамках затратного подхода



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

Расчет полной восстановительной стоимости сооружения

Таблица 27.1

Номер по договору	Наименование имущества	Инвентарный номер	Местонахождение	постройки	Сметная ст-ть в цена 1983г., без НДС руб.	Ккл	К ₁	К _{1терр}	ПВС, руб.
1	2	3	4	5	6		7	8	9= п.6*п.7*п.8
2	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	519357	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41.	1979	2230000	1,09	185,61	1,02	460 185 472
	<i>Перечень сооружений, входящих в состав золошлакоотвала ТЭЦ</i>								
	Первичная дамба золошлакоотвала								
	Водосбросные сооружения								
	Система гидрозащиты								
	Система гидравлического транспорта пульпы								
	Багерная пульпонасосная станция								
	Багерная перекачивающая станция								

Номер по договору	инвентарный номер	наименование объекта	Дата постройки	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Сборник УПВС	С _{б9} , руб./куб.м.	С _{б9} , руб.	Ккл	К ₁	К _{1терр}	К ₂	К _{пп}	ПВС, руб.
3.1.	519307	Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:	1931	1266,9	9141	Сборник №27 Таблица 65	34,9	319 021	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	94 632 415
3.2.	519253	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	1956	1060	12720	Сборник №12 Таблица 86	6,4	81 408	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	24 148 373
3.3	519246	Колодец круглый водоприемный	1932	78,5	549,4	Сборник №27 Таблица 59	202	1 414	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	419 440
3.4	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947	362	6639	Сборник №27 Таблица 59	168	3 024	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	897 021
3.5	519251	Ветвь ковша верхняя	1943	9450	-	Сборник №37 Таблица 99	26,8	253 260	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	75 125 503
3.6	519248	Мост через реку АБА	1935	580	4640	Сборник № 37 Таблица 155	212	212	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	62 886
3.7	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947	214,28	857,12	Сборник № 5 Таблица 51	102	87 426	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	25 933 587
3.8	519255	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	1954	3150	14175	Сборник №12 Таблица 86	6,4	90 720	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	26 910 628
3.9	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945	80	1976	Сборник №12 Таблица 45	19900	19 900	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	5 903 015
3.10	519252	Ветвь ковша низовая	1943	9450		Сборник №37 Таблица 99	25,3	239 085	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	70 920 717
3.11	519250	Дамба ковшаречная шутоотбойная	1947	4500	67050	Сборник №12 Таблица 86	6,4	429 120	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	127 291 541



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

3.12	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967	537,6	2688	Сборник № 5 Таблица 51	64	34 406	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	10 206 105
3.13	519257	Переход главного водовода	1968	458,4	1375,2	Сборник № 5 Таблица 51	64	29 338	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	8 702 527
4	519212	Коллектор главный ливневой				Сборник №27 Таблица 25	35,5	31 063	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	9 214 191
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства				Сборник №37 Таблица 95	38400	38 400	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	11 390 742
6	519526	Ангар	2000	21	52,5	Сборник №24 Таблица 20	6,4	336	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	99 669

Расчет стоимости воспроизводства сооружения с учетом присущих им видов износа/устареваний

Таблица 27.2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Год постройки	Адрес объекта оценки	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Техническое состояние	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Коэффициент совокупного износа	Стоимость воспроизводства, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	$11 = (1 - (1 - \text{п.7}/100))^* (1 - \text{п.9}/100)^* (1 - \text{п.10}/100)$	$12 = \text{п.6} * (1 - \text{п.11})$
2	ДАМБА ЗОЛОШЛАК ООТВАЛА	519357	1979	Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41.	460 185 472	(2015-1979)/45=80 %	удовлетворительное	0	95	0,99	4 601 855

п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Дата постройки	ПВС, руб.	Фактически прослуженное время, лет	Средний срок службы, лет	Предположительный (остаточный) срок службы объектов, у которых фактическое прослуженное время приблизилось к полному нормативному, лет	Физический износ, округленно	Функциональное устаревание	Экономическое устаревание	Общий накопленный износ	Рыночная стоимость, руб. без НДС
3.1.	519307	Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:	1931	94 632 415	83	70	10	89%	0%	-	89%	10 409 566
3.2.	519253	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	1956	24 148 373	59	70	-	84%	0%	-	84%	3 863 740
3.3	519246	Колодец круглый водоприемный	1932	419 440	83	70	22	79%	0%	-	79%	88 082
3.4	519247	Колодец главный	1947	897 021	68	70	20	77%	0%	-	77%	206 315

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

		водоприемный круглый										
3.5	519251	Ветвь ковша верхняя	1943	75 125 503	72	70	5	94%	0%	-	94%	4 507 530
3.6	519248	Мост через реку АБА	1935	62 886	80	70	21	79%	0%	-	79%	13 206
3.7	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947	25 933 587	68	70	-	97%	0%	-	97%	778 008
3.8	519255	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	1954	26 910 628	61	70		87%	0%	-	87%	3 498 382
3.9	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945	5 903 015	70	70	20	78%	0%	-	78%	1 298 663
3.10	519252	Ветвь ковша низовая	1943	70 920 717	72	70	20	78%	0%	-	78%	15 602 558
3.11	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947	127 291 541	68	70		97%	0%	-	97%	3 818 746
3.12	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967	10 206 105	48	70		69%	0%	-	69%	3 163 892
3.13	519257	Переход главного водовода	1968	8 702 527	47	70		67%	0%	-	67%	2 871 834
4	519212	Коллектор главный ливневой		9 214 191	47	70		67%	0%	-	67%	3 040 683
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства		11 390 742	10	70		14%	0%	-	14%	9 796 038
6	519526	Ангар	2000	99 669	15	50		30%	0%	-	30%	69 768
ИТОГО												63 027 011



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

8.3. Расчет стоимости передаточных устройств (сетей)

Восстановительная стоимость сетей, определена с использованием Государственных сметных нормативов, укрупненных нормативов цены строительства НЦС 81-02-13-2012:

Расчет рыночной стоимости передаточных устройств (сетей) в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблице 28.1 – 28.2

Таблица 28.1 – Расчет полной восстановительной стоимости передаточных устройств (сетей)

Таблица 28.2 - Расчет стоимости воспроизводства передаточных устройств (сетей) с учетом присущих им видов износа/устареваний



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет полной восстановительной стоимости передаточных устройств (сетей)

Таблица 28.1

п/п	инвентарный номер	наименование объекта	Дата постройки	Стоимость прокладки 1 км инженерных сетей водопровода/канализации (Государственные укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2012), руб.	Протяженность сети, км.	Восстановительная стоимость, руб.	Ккл	К - коэффициент перехода от сметных цен 2012 г. к сметным ценам на ноябрь 2015г.	К пп - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Полная восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11= п.7*п.8*п.9*п.10
3.14.	519260	4-я нитка гл.водоводов (правая)	1965	23 409 270	3,0690	71 843 050	1,09	1,217	1,11	105 785 177
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18-003810	1936	16444360	3,26495	53 690 013	1,09	1,217	1,11	79 055 768
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	1958	23409270	3,256	76 220 583	1,09	1,217	1,11	112 230 868

Расчет стоимости воспроизводства передаточных устройств (сетей) с учетом присущих им видов износа/устареваний

Таблица 28.2

п/п	инвентарный номер	наименование объекта	Дата постройки	Полная восстановительная стоимость, руб.	Хронологический возраст, лет	Средний срок службы, лет	Предположительный (остаточный) срок службы передаточных устройств (сетей), у которых фактическое прослуженное время приблизилось к полному нормативному, лет	Физический износ по формуле, %	Техническое состояние	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Коэффициент совокупного износа	Стоимость воспроизводства, руб. без учета НДС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14= п.5-п.13
3.14.	519260	4-я нитка гл.водоводов (правая)	1965	105 785 177	50	30	13	79	удовлетворительное	0	0	0,79	22 214 887
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18-003810	1936	79 055 768	79	70	22	78	удовлетворительное	0	0	0,78	17 392 269
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	1958	112 230 868	57	30	15	79	удовлетворительное	0	0	0,79	23 568 482
ИТОГО													63 175 638



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

8.4. Определение рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Методология расчета и корректировки приведены на стр. 68-73 данного отчета.

Расчет затрат на воспроизводство объектов движимого имущества приведен ниже в таблице 29.

Расчет затрат на воспроизводство оборудования

Таблица 29

Номер по договору	инвентарный номер	Наименование объекта	Источник информации	Дата продажи аналога	Затраты на воспроизводство, руб. с учетом НДС	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	http://nsk.neobroker.ru/nasosnyi-agregat-bq-11-24a-elektrodvigatel-ai-100-11971204.html	2015	20130	17 059
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	http://nsk.neobroker.ru/nasosnyi-agregat-bq-11-24a-elektrodvigatel-ai-100-11971204.html	2015	20130	17 059
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	390000	330 508
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкофф	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	20130	17 059
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкофф	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	20130	17 059
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	390000	330 508
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	20130	17 059
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	20130	17 059
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	390000	330 508
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	http://kemerovo.promportal.su/goods/2153216/prodam-nasos-ad-6300-80-2-99g-v-cena-390-000rub.htm	2015	390000	330 508
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	http://bpls.ru/pricelist/product.170975	2015	112575,5	95 403
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	http://nasos-egm.ru/pricelist/price_1d?yclid=5937434044708375615	2015	170723	144 681
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	http://concranes.ru/prais-list-na-mostovie-dvuhbalochnie-krani	2015	968572	820 824
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	http://concranes.ru/pr-ais-list-na-mostovie-dvuhbalochnie-krani	2015	691297	585 845
3.31.						



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода представлен в таблице 30.

Ном ер по дого вору	инвентарный номер	наименование объекта	Дата постройки	Затраты на воспроизводство, руб. с учетом НДС	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	год выпуска аналога	Скидка на торг %	Затраты на воспроизводство, без учета НДС с учетом скидки на торг и доставки, руб.	Нормативный срок службы объекта оценки, лет	Фактический возраст объекта оценки, лет	Физический износ объекта оценки по формуле (4)	Физический износ объекта оценки по шкале экспертных оценок	Среднее значение физического износа	Функциональное устаревание объекта оценки по формуле (5)	Общий накопленный износ объекта оценки	Стоимость затрат на воспроизводство без НДС, руб.	Стоимость работ по демонтажу, руб.	Рыночная стоимость , без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6=п.5-18%	7	8	9=п.6-п.8	10	11=2015-п.4	12	13	14=(п.13 + п.12)/2	15	16=(1-(1-п.14)*(1-п.15))	17=п.6-п.16	18=п.6*7,1 %	19=п.17-п.18
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	20130	17 059	2015	9,00%	15 524	35	47	88,33%	75%	81,7%	22,00%	85,70%	2220	1211	1 009
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	20130	17 059	2015	9,00%	15 524	35	47	88,33%	75%	81,7%	22,00%	85,70%	2220	1211	1 009
3.19.	519468	Агрегат насосный № 1 НДСв 24	1979	390000	330 508	2015	9,00%	300 763	35	20	59,92%	75%	67,5%	22,00%	74,62%	76338	23466	52 872
3.20.	519469	Агрегат насосный № 2 Маффей Шварцкопф	1931	20130	17 059	2015	9,00%	15 524	35	84	97,85%	75%	86,4%	22,00%	89,41%	1644	1211	433
3.21.	519470	Агрегат насосный № 3 Маффей Шварцкопф	1931	20130	17 059	2015	9,00%	15 524	35	84	97,85%	75%	86,4%	22,00%	89,41%	1644	1211	433
3.22.	519471	Агрегат насосный № 4 НДСв 24	1979	390000	330 508	2015	9,00%	300 763	35	20	59,92%	75%	67,5%	22,00%	74,62%	76338	23466	52 872
3.23.	519472	Агрегат насосный № 5 Лимакс	1935	20130	17 059	2015	9,00%	15 524	35	80	97,42%	75%	86,2%	22,00%	89,24%	1670	1211	459
3.24.	519473	Агрегат насосный № 6 Лимакс	1935	20130	17 059	2015	9,00%	15 524	35	80	97,42%	75%	86,2%	22,00%	89,24%	1670	1211	459
3.25.	519474	Агрегат насосный № 7 НДСв 24	1944	390000	330 508	2015	9,00%	300 763	35	55	91,91%	75%	83,5%	22,00%	87,09%	38816	23466	15 350
3.26.	519475	Агрегат насосный № 8 НДСв 24	1942	390000	330 508	2015	9,00%	300 763	35	57	92,61%	75%	83,8%	22,00%	87,37%	37987	23466	14 521
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	112575,5	95 403	2015	9,00%	85 061	18	10	58,89%	75%	66,9%	21,99%	74,21%	21934	6774	15 160
3.28.	519507	Насос	1955	170723	144 681	2015	9,00%	128 613	25	60	97,85%	75%	86,4%	22,00%	89,41%	13618	10272	3 346



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

		центробежный сетевой 12НДС																
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	968572	820 824	2015	9,00%	745 643	35	84	97,85%	75%	86,4%	22,00%	89,41%	78951	58278	20 673
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	691297	585 845	2015	9,00%	530 954	35	49	89,35%	75%	82,2%	22,00%	86,10%	73813	41595	32 218
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952	215000	182 203	2015	9,00%	165 805	50	64	87,10%	75%	81,1%	22,00%	85,22%	24507	12936	11 571
		ИТОГО																222 385



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

8.5 Согласование результатов

Здания и сооружения

Номер по договору	Инвентарный номер	Наименование имущества	год постройки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
2	519357	ДАМБА ЗОЛОШЛАКОТВАЛА	1979	Не применялся	Не применялся	4 601 855
3.1	519307	Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:	1931	Не применялся	Не применялся	10 409 566
3.2.	519253	Дамба струнаправляющая 1 водоподъема	1956	Не применялся	Не применялся	3 863 740
3.3.	519246	Колодец круглый водоприемный	1932	Не применялся	Не применялся	88 082
3.4	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947	Не применялся	Не применялся	206 315
3.5	519251	Ветвь ковша верхняя	1943	Не применялся	Не применялся	4 507 530
3.6	519248	Мост через реку АБА	1935	Не применялся	Не применялся	13 206
3.7	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947	Не применялся	Не применялся	778 008
3.8	519255	Дамба струнаправляющая в устье реки АБА	1954	Не применялся	Не применялся	3 498 382
3.9	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945	Не применялся	Не применялся	1 298 663
3.10	519252	Ветвь ковша низовая	1943	Не применялся	Не применялся	15 602 558
3.11	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947	Не применялся	Не применялся	3 818 746
3.12	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967	Не применялся	Не применялся	3 163 892
3.13	519257	Переход главного водовода	1968	Не применялся	Не применялся	2 871 834
4	519212	Коллектор главный ливневой		Не применялся	Не применялся	3 040 683
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства		Не применялся	Не применялся	9 796 038
6	519526	Ангар	2000	Не применялся	Не применялся	69 768

Передаточные устройства

Номер по договору	инвентарный номер	наименование объекта	Дата постройки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
3.15	519260	4-я нитка гл. водоводов (правая)	1965	Не применялся	Не применялся	22 214 887
3.16	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв. №07-18-003810	1936	Не применялся	Не применялся	17 392 269
3.17	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв. №07-18-003617	1958	Не применялся	Не применялся	23 568 482



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Оборудование

Номер по договору	инвентарный номер	наименование объекта	Дата постройки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	Не применялся	Не применялся	1 009
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	Не применялся	Не применялся	1 009
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979	Не применялся	Не применялся	52 872
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкофф	1931			433
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкофф	1931	Не применялся	Не применялся	433
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979	Не применялся	Не применялся	52 872
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935	Не применялся	Не применялся	459
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935	Не применялся	Не применялся	459
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944	Не применялся	Не применялся	15 350
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942	Не применялся	Не применялся	14 521
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	Не применялся	Не применялся	15 160
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955	Не применялся	Не применялся	3 346
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	Не применялся	Не применялся	20 673
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	Не применялся	Не применялся	32 218
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952	Не применялся	Не применялся	11 571

Итоговая величина рыночной стоимости

Номер по договору	Инвентарный номер	Наименование имущества	год постройки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	191894	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1395		100 465 521	1	100 465 521
2	519357	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	1979	4 601 855	1	4 601 855
3		Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:				
		Здания и сооружения:				
3.1	519307	Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:	1931	10 409 566	1	10 409 566
3.2.	519253	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	1956	3 863 740	1	3 863 740
3.3.	519246	Колодец круглый водоприемный	1932	88 082	1	88 082
3.4.	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947	206 315	1	206 315
3.5.	519251	Ветвь ковша верхняя	1943	4 507 530	1	4 507 530



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

3.6.	519248	Мост через реку АБА	1935	13 206	1	13 206
3.7.	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947	778 008	1	778 008
3.8.	519255	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	1954	3 498 382	1	3 498 382
3.9.	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945	1 298 663	1	1 298 663
3.10.	519252	Ветвь ковша низовая	1943	15 602 558	1	15 602 558
3.11.	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947	3 818 746	1	3 818 746
3.12.	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967	3 163 892	1	3 163 892
3.13.	519257	Переход главного водовода	1968	2 871 834	1	2 871 834
		Передаточные устройства				
3.14.	519260	4-я нитка гл.водоводов (правая)	1965	22 214 887	1	22 214 887
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв.№07-18-003810	1936	17 392 269	1	17 392 269
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв.№07-18-003617	1958	23 568 482	1	23 568 482
		Движимое имущество (оборудование)				
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009	1	1 009
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009	1	1 009
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979	52 872	1	52 872
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкопф	1931	433	1	433
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкопф	1931	433	1	433
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979	52 872	1	52 872
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935	459	1	459
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935	459	1	459
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944	15 350	1	15 350
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942	14 521	1	14 521
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	15 160	1	15 160
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955	3 346	1	3 346
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	20 673	1	20 673
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	32 218	1	32 218
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952	11 571	1	11 571
4	519212	Коллектор главный ливневой		3 040 683	1	3 040 683
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства		9 796 038	1	9 796 038
6	519526	Ангар	2000	69 768	1	69 768
		ИТОГО				231 492 410



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

Рыночная стоимость объекта оценки № 2 (объекты движимого и недвижимого имущества, входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочие объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41) составила – 231 492 410 рублей

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки № 3, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401

9.1 Определение рыночной стоимости земельного участка

Расчет стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1401

Методика расчета и корректировки по первой группе элементов приведены на стр. 63-68 данного отчета.

Выбор объектов-аналогов

Таблица 31

Краткое описание объекта оценки и объектов сравнения				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_566941988	https://www.avito.ru/novokuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_549919847	http://www.rosrealt.ru/Novokuznec k/uchastok/208030
Контактные данные	-	8-923-628-11-01	8-903-940-45-67	8-960-907-07-55
Состав передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	под промышленные предприятия	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Местоположение	г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул.Коммунальная	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
электроснабжение	+	по границе	по границе	по границе
водоснабжение	+	по границе	по границе	по границе
канализация	+	по границе	по границе	по границе
Площадь земельного участка, кв.м	194 870	40 000	14 500	38 000
Цена предложения, руб.		17 000 000	6500000	20 000 000

Корректировка на площадь. Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые. Для оценки брались аналоги разных площадей, и применялась корректировка на площадь.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Величина корректировки на площадь земельных участков проведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» 2014г. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М.

**Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от
диапазона, к которым принадлежат объекты оценки и объект-аналог**

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<0,1	1,0	0,96	0,93	0,86	0,83
0,1-2,5	1,04	1,0	0,96	0,89	0,86
2,5-5,0	1,08	1,04	1,0	0,93	0,90
5,0-10,0	1,17	1,13	1,08	1,0	0,97
>10,0	1,20	1,16	1,11	1,03	1,0

Расчет величины корректировок на площадь приведен в таблице 32.

Расчет корректировки на площадь земельного участка Таблица 32.

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	194 870	40 000	14 500	38 000
Цена продажи земельного участка, руб.		17 000 000	6500000	20 000 000
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		425	448	526
Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог	1	0,9	0,86	0,9
Корректировка, %	-	-10%	-14%	-10%

Таким образом, корректировка для аналогов №1 и 3 составила – (-10%), а для аналога № 2 – (-14%).

Расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 194870 кв.м.

Таблица 33.

Корректировки по первой группе элементов сравнения				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул.Коммунальная	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Цена предложения, руб./кв.м. (без НДС)	0	425	448	526
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	425	448	526
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	425	448	526
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	361	381	447
Дата сделки/предложения	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	361	381	447
Корректировки по второй группе элементов сравнения				
Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	361	381	447
Местоположение	г.Новокузнецк, р-н Центральный, ул.Коммунальная	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-н Центральный	г.Новокузнецк, р-он Куйбышевский
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	361	381	447
Общая площадь, кв.м	194 870,0	40 000,0	14 500,0	38 000,0



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Корректировка, %		-10%	-14%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		325	328	403
Коммуникации	3 элемента	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	325	328	403
Весовые коэффициенты		1	1	1
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,35	0,30	0,35
Абсолютная валовая корректировка, %		0%	17%	0%
Относительная валовая корректировка, %		15%	29%	15%
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.	378			
Итоговая рыночная стоимость, руб.	73 660 860			

*Принимая во внимание, что аналоги № 1 и 3 больше остальных подходит к объекту оценки (по площади участка), придаем ему вес 0,35, аналогам № 2 - 0,3 соответственно.

9.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Методика расчета приведена на стр. 63-68 данного отчета

9.2.1 Расчет стоимости сооружений

Расчет рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблицах 34.1. – 34.2.

Таблица 34.1 - Расчет полной восстановительной стоимости сооружения

Таблица 34.2 - Расчет стоимости воспроизводства сооружения с учетом присущих им видов износа/устареваний



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет полной восстановительной стоимости сооружения

Таблица 34.1

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Дата	Сборник УПВС	С ₆₉ , руб./ куб.м.	С ₆₉ , руб.	Ккл	К ₁	К _{1терр}	К ₂	К _{ип}	ПВС, руб.
			постройки									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	12 =п.7*п.8*п.9*п.10*п.11*п.12
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	Сборник №37 Таблица 95	2040	2 040	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	605 133
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		Сборник №27 Таблица 104	19,5	663	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	196 668
10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАСЕЙНА	517441	1945	Сборник №12 Таблица 80	39,8	90 028	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	26 705 238
15	БАСЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	Сборник №25 Таблица 24	8000	8 000	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	2 373 071
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	Сборник №5 Таблица 10	25,9	18 596	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	5 516 263
21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936	Сборник №37 Таблица 95	2040	2 040	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	605 133
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982	Сборник №27 Таблица 137	56000	56 000	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	16 611 499
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	Сборник № 37 Таблица 155	212	212	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	62 886
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	Сборник №27 Таблица 346	18,9	369 533	1,09	1,19	1,02	185,61	1,11	109 615 957

Расчет стоимости воспроизводства сооружения с учетом присущих им видов износа/устареваний

Таблица 34.2

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Дата	ПВС, руб.	Фактичес ки прослуже нное время, лет	Средний срок службы, лет	Предположительный (остаточный) срок службы объектов, у которых фактическое прослуженное время приблизилось к полному нормативному, лет	Физический износ, округленно	Функцио нальное устареван ие	Экономич еское устареван ие	Общий накопленный износ	Стоимость воспроизводства, руб.
			постр ойки									
1	2	3	4	5	6	7	8	9 =(п.6+п.8)/ п.7	10	11	12	13=п.5-п.12
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	605 133	84	70	5	94%			94%	36 308
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		196 668	34	70		49%			49%	100 301



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945	26 705 238	70	70	5	93%			93%	1 869 367
15	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	2 373 071	72	70	5	94%			94%	142 384
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬН ОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	5 516 263	60	70	5	86%			86%	772 277
21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936	605 133	79	70	5	94%			94%	36 308
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВН ОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1 960,19 81,198 2	16 611 499	81	70	10	89%			89%	1 827 265
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	62 886	83	70	25	77%			77%	14 464
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	109 615 957	83	70	25	77%			77%	25 211 670
	ИТОГО											30 010 344



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

9.2.2. Расчет стоимости передаточных устройств (сетей)

Восстановительная стоимость сетей, определена с использованием Государственных сметных нормативов, укрупненных нормативов цены строительства НЦС 81-02-13-2012:

Расчет рыночной стоимости передаточных устройств (сетей) в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблице 35.1 – 35.2

Таблица 35.1 – Расчет полной восстановительной стоимости передаточных устройств (сетей)

Таблица 35.2 - Расчет стоимости воспроизводства передаточных устройств (сетей) с учетом присущих им видов износа/устареваний



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет полной восстановительной стоимости передаточных устройств (сетей)

Таблица 35.1

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Дата постройки	Стоимость прокладки 1 км инженерных сетей водопровода/канализации (Государственные укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-13-2012), руб.	Протяженность сети, км.	Восстановительная стоимость, руб.	Ккл	К - коэффициент перехода от сметных цен 2012 г. к сметным ценам на 4кв. 2015г.	К пп	Полная восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7 =п.5*п.6		8	9	10 =п.7*п.8*п.9
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	23409270	0,11	2 575 020	1,09	1,217	1,11	3 791 584
6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	23409270	0,11	2 575 020	1,09	1,217	1,11	3 791 584
12	Обводной трубопровод	517549	1981	7091190	0,30	2 127 357	1,09	1,217	1,11	3 132 423
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	23409270	0,11	2 575 020	1,09	1,217	1,11	3 791 584
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	7091190	0,25	1 772 798	1,09	1,217	1,11	2 610 353
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	7091190	0,25	1 772 798	1,09	1,217	1,11	2 610 353
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	23409270	0,11	2 575 020	1,09	1,217	1,11	3 791 584
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	7091190	0,25	1 772 798	1,09	1,217	1,11	2 610 353

Расчет стоимости воспроизводства передаточных устройств (сетей) с учетом присущих им видов износа/устареваний

Таблица 35.2

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Дата постройки	Полная восстановительная стоимость, руб.	Хронологический возраст, лет	Средний срок службы, лет	Предположительный (остаточный) срок службы передаточных устройств (сетей), у которых фактическое прослуженное время приблизилось к полному нормативному, лет	Физический износ по формуле, %	Техническое состояние	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Коэффициент совокупного износа	Стоимость воспроизводства, руб. без учета НДС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13=п.9	14=п.5-п.13
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	3 791 584	84	30	22	79	неудовлетворительное	0	0	0,79	796 233



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	3 791 584	84	30	22	79	неудовлетворите льное	0	0	0,79	796 233
12	Обводной трубопровод	517549	1981	3 132 423	34	30	10	77	неудовлетворите льное	0	0	0,77	720 457
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	3 791 584	84	30	22	79	неудовлетворите льное	0	0	0,79	796 233
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	2 610 353	34	30	10	77	неудовлетворите льное	0	0	0,77	600 381
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	2 610 353	34	30	10	77	неудовлетворите льное	0	0	0,77	600 381
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	3 791 584	84	30	22	79	неудовлетворите льное	0	0	0,79	796 233
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	2 610 353	34	30	10	77	неудовлетворите льное	0	0	0,77	600 381
	ИТОГО												5 706 532



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

9.3. Определение рыночной стоимости оборудования затратным подходом

Методология расчета и корректировки приведены на стр. 68-73 данного отчета.

Расчет затрат на воспроизводство объектов движимого имущества приведен ниже в таблице 36.

Расчет затрат на воспроизводство оборудования

Таблица 36

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование имущества	Источник информации	год выпуска аналога	Затраты на воспроизводство, руб. с учетом НДС	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
1	517504	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	http://ekb.rosfirm.ru/uromgaz-cc66-14608/emkost-sbora-kondensata-pc349385995.htm	2015	97000	82 203
2	518198	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	http://evtec.ru/turbovozdukhoduvka/?store=vozdukhoduvka&openstat=ZGlyZWN0LnNhbmRleC5ydTsxMzg3MjU4MDsxMTI5MzM2NzE2O2dvLm1haWwucnU6cHJlbW11bQ&yclid=5942359214581777690	2015	276000	233 898
3	518186	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	http://evtec.ru/turbovozdukhoduvka/?store=vozdukhoduvka&openstat=ZGlyZWN0LnNhbmRleC5ydTsxMzg3MjU4MDsxMTI5MzM2NzE2O2dvLm1haWwucnU6cHJlbW11bQ&yclid=5942359214581777690	2015	276000	233 898
7	518190	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	http://novouralsk.flagma.ru/elektrodvigatel-a4-450h-8u3-o1769386.html	2015	360000	305 085
8	517505	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	http://ekb.rosfirm.ru/uromgaz-cc66-14608/emkost-sbora-kondensata-pc349385995.htm	2015	97000	82 203
11	517522	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	http://ekb.rosfirm.ru/uromgaz-cc66-14608/emkost-sbora-kondensata-pc349385995.htm	2015	97000	82 203
14	517521	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	http://ekb.rosfirm.ru/uromgaz-cc66-14608/emkost-sbora-kondensata-pc349385995.htm	2015	97000	82 203
16	517976	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	http://barnaul.pulscen.ru/products/reduksionno-okhladitelnaya-ustanovka-rou-42278598	2015	120000	101 695
24	518144	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	http://evtec.ru/turbovozdukhoduvka/?store=vozdukhoduvka&openstat=ZGlyZWN0LnNhbmRleC5ydTsxMzg3MjU4MDsxMTI5MzM2NzE2O2dvLm1haWwucnU6cHJlbW11bQ&yclid=5942359214581777690	2016	276000	233 898
25	518143	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	http://evtec.ru/turbovozdukhoduvka/?store=vozdukhoduvka&openstat=ZGlyZWN0LnNhbmRleC5ydTsxMzg3MjU4MDsxMTI5MzM2NzE2O2dvLm1haWwucnU6cHJlbW11bQ&yclid=5942359214581777690	2016	276000	233 898
26	517503	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	http://ekb.rosfirm.ru/uromgaz-cc66-14608/emkost-sbora-kondensata-pc349385995.htm	2015	97000	82 203
27	517511	БАК V=16КУБ.М	http://bizorg.su/rezervuary-i-baki-dlya-hraneniya-toksichnyh-veshchestv-r/p3369607-rezervuar-podzemnyy-emkosty-podzemnaya-ep16-kub-m	2015	259500	219 915
28	517513	БАК V=16КУБ.М	http://bizorg.su/rezervuary-i-baki-dlya-hraneniya-toksichnyh-veshchestv-r/p3369607-rezervuar-podzemnyy-emkosty-podzemnaya-ep16-kub-m	2015	259500	219 915
29	517512	БАК V=16КУБ.М	http://bizorg.su/rezervuary-i-baki-dlya-hraneniya-toksichnyh-veshchestv-r/p3369607-rezervuar-podzemnyy-emkosty-podzemnaya-ep16-kub-m	2015	259500	219 915
30	518153	Ввод ИВЕЮ	http://ekb.catalog2b.ru/tovary/p259842-vvod-vysokovoltnyy-gtvi-15-110-2000-uhl1-chert-iveyu-686351-013.html	2015	200000	169 492



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Расчет рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода представлен в таблице 37.

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Дата постройки	Затраты на воспроизводство, руб. с учетом НДС	Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	год выпуска аналога	Скидка на торговлю %	Затраты на воспроизводство, без учета НДС с учетом скидки на торговлю и доставки, руб.	Нормативный срок службы объекта, лет	Фактический возраст объекта оценки, лет	Физический износ объекта оценки по формуле (4)	Физический износ объекта оценки по шкале экспертных оценок	Среднее значение физического износа	Функциональное устаревание объекта оценки по формуле (5)	Общий накопленный износ объекта оценки	Стоимость затрат на воспроизводство без НДС, руб.	Стоимость работ по демонтажу, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6=п. 5-18, %	7	8	9= п.6-п.8	10	11	12	13	14=1-(1-п.12)+(1-п.13)*100	15	16=(п. 14+п.15)/2	17=п.6-п.16	18=п.6*7,1%	19=п.17-п.18
1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981	97000	82 203	2015	9,00%	73 473	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	8559	5836	2 723
2	ТУРБОВОЗДУХОД УВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	276000	233 898	2015	9,00%	209 058	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	24353	16607	7 746
3	ТУРБОВОЗДУХОД УВКА АКВ-12 №3	518186	1981	276000	233 898	2015	9,00%	209 058	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	24353	16607	7 746
7	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	518190	2007	360000	305 085	2015	9,00%	272 685	18	8	50,89 %	75%	62,9%	21,93%	71,07 %	78889	21661	57 228
8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	97000	82 203	2015	9,00%	73 473	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	8559	5836	2 723
11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	97000	82 203	2015	9,00%	73 473	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	8559	5836	2 723
14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	97000	82 203	2015	9,00%	73 473	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	8559	5836	2 723
16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	120000	101 695	2015	9,00%	90 895	18	84	99,94 %	75%	87,5%	22,00%	90,23 %	8883	7220	1 663
24	ТУРБОВОЗДУХОД УВКА АКВ-12 №9	518144	1981	276000	233 898	2016	9,00%	209 058	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	24353	16607	7 746
25	ТУРБОВОЗДУХОД УВКА АКВ-12 №8	518143	1981	276000	233 898	2016	9,00%	209 058	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	24353	16607	7 746
26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	97000	82 203	2015	9,00%	73 473	18	34	95,13 %	75%	85,1%	22,00%	88,35 %	8559	5836	2 723



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	259500	219 915	2015	9,00%	196 560	18	19	81,53 %	75%	78,3%	22,00%	83,05 %	33325	15614	17 711
28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	259500	219 915	2015	9,00%	196 560	18	19	81,53 %	75%	78,3%	22,00%	83,05 %	33325	15614	17 711
29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	259500	219 915	2015	9,00%	196 560	18	19	81,53 %	75%	78,3%	22,00%	83,05 %	33325	15614	17 711
30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	200000	169 492	2015	9,00%	151 492	18	11	62,39 %	75%	68,7%	22,00%	75,58 %	36995	12034	24 961
ИТОГО																	181 584	



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

9.4 Согласование результатов

Здания и сооружения

Номер по договору	Наименование имущества	Инвентарный номер	год постройки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	Не применялся	Не применялся	36 308
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		Не применялся	Не применялся	100 301
10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945	Не применялся	Не применялся	1 869 367
15	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	Не применялся	Не применялся	142 384
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	Не применялся	Не применялся	772 277
21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936	Не применялся	Не применялся	36 308
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982	Не применялся	Не применялся	1 827 265
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	Не применялся	Не применялся	14 464
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	Не применялся	Не применялся	25 211 670

Передаточные устройства

Номер по договору	наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постройки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость воспроизводства, руб. без учета НДС
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	Не применялся	Не применялся	796 233
6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	Не применялся	Не применялся	796 233
12	Обводной трубопровод	517549	1981	Не применялся	Не применялся	720 457
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	Не применялся	Не применялся	796 233
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	Не применялся	Не применялся	600 381
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	Не применялся	Не применялся	600 381
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	Не применялся	Не применялся	796 233
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	Не применялся	Не применялся	600 381



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

Оборудование

Номер по договору	наименование объекта	Инвентарный номер	Дата постройки	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. без учета НДС	Стоимость воспроизводства, руб. без учета НДС
1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981	Не применялся	Не применялся	2 723
2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	Не применялся	Не применялся	7 746
3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981	Не применялся	Не применялся	7 746
7	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	518190	2007			57 228
8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	Не применялся	Не применялся	2 723
11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	Не применялся	Не применялся	2 723
14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	Не применялся	Не применялся	2 723
16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	Не применялся	Не применялся	1 663
24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981	Не применялся	Не применялся	7 746
25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981	Не применялся	Не применялся	7 746
26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	Не применялся	Не применялся	2 723
27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	Не применялся	Не применялся	17 711
28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	Не применялся	Не применялся	17 711
29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	Не применялся	Не применялся	17 711
30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	Не применялся	Не применялся	24 961

Итоговая величина рыночной стоимости

Номер по договору	Наименование имущества	Инвентарный номер	год постройки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб. без учета НДС	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1401	191901		73 660 860	1	73 660 860
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	36 308	1	36 308
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		100 301	1	100 301
10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945	1 869 367	1	1 869 367
15	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	142 384	1	142 384
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДДВУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	772 277	1	772 277
21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ	517782	1936	36 308	1	36 308



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

	ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ					
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982	1 827 265	1	1 827 265
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	14 464	1	14 464
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	25 211 670	1	25 211 670
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	796 233	1	796 233
6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	796 233	1	796 233
12	Обводной трубопровод	517549	1981	720 457	1	720 457
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	796 233	1	796 233
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	600 381	1	600 381
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	600 381	1	600 381
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	796 233	1	796 233
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	600 381	1	600 381
1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981	2 723	1	2 723
2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	7 746	1	7 746
3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981	7 746	1	7 746
7	Электродвигатель А4-450Х- 8УЗ	518190	2007	57 228	1	57 228
8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	2 723	1	2 723
11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	2 723	1	2 723
14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	2 723	1	2 723
16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО- ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	1 663	1	1 663
24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981	7 746	1	7 746
25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981	7 746	1	7 746
26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	2 723	1	2 723
27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	17 711	1	17 711
28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	17 711	1	17 711
29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	17 711	1	17 711
30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	24 961	1	24 961
	ИТОГО					109 559 320

Рыночная стоимость объекта оценки № 3 (объекты движимого и недвижимого имущества , расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная), составила – 109 559 320 рублей.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”

10 Заключение о рыночной стоимости объектов оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, на дату оценки составляет 342 462 626 рублей, в том числе :

Рыночная стоимость объекта оценки № 1 (блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв. № 2681П, кадастровый (или условный) номер: 42:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0 и земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 501 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1305. Место нахождения: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Хлебозаводская, № 1А), составила – 1 416 992 рубля, из них:

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Год постройки	Адрес объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Возможные границы интервала стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС ²	
							от	до
1	519358	Блок № 3 колодец, назначение: нежилое, инв. № 2681П	43:3:30:05:267:1А:0:2681П:0:0	1931	г.Новокузнецк,	273 209	240 000	306 000
2	190653	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 501 кв.м.	42:30:0303090:1305		ул.Хлебозаводская № 1-А	1 143 783	1 029 400	1 258 000

Рыночная стоимость объекта оценки № 2 (объекты движимого и недвижимого имущества, входящие в состав станции насосной 1-го водоподъема и прочие объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1395, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ш.Ильинское, 41) составила – 231 492 410 рублей, из них :

Номер по договору	Инвентарный номер	Наименование имущества	год постройки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Возможные границы интервала стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС ³	
					от	до
1	191894	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 406743 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1395		100 465 521	90 419 000	110 500 000
2	519357	ДАМБА ЗОЛОШЛАКООТВАЛА	1979	4 601 855	4 142 000	4 062 000
3		Станция насосная 1-го водоподъема, в т.ч.:				
	519307	Станция насосная 1-го водоподъема	1931	10 409 566	8 848 000	11 971 000
3.1		Здания и сооружения:				
3.2.	519253	Дамба струенаправляющая 1 водоподъема	1956	3 863 740	3 284 000	4 443 000
3.3.	519246	Колодец круглый водоприемный	1932	88 082	75 000	101 000
3.4.	519247	Колодец главный водоприемный круглый	1947	206 315	175 000	237 000
3.5.	519251	Ветвь ковша верхняя	1943	4 507 530	3 831 000	5 184 000
3.6.	519248	Мост через реку АБА	1935	13 206	11 000	15 000

² Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО № 7).

³ Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО № 7).



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

3.7.	519254	Тоннель ж/б, насосной станции 1 водоподъема	1947	778 008	661 000	895 000
3.8.	519255	Дамба струенаправляющая в устье реки АБА	1954	3 498 382	2 974 000	4 023 000
3.9.	519249	Шлюз регулятор насосной станции "№ 1	1945	1 298 663	1 104 000	1 493 000
3.10.	519252	Ветвь ковша низовая	1943	15 602 558	13 262 000	17 943 000
3.11.	519250	Дамба ковшаречная шугоотбойная	1947	3 818 746	3 246 000	4 392 000
3.12.	519256	Переход № 2,3 главного водовода	1967	3 163 892	2 689 000	3 638 000
3.13.	519257	Переход главного водовода	1968	2 871 834	2 441 000	3 303 000
		Передающие устройства:				
3.14.	519260	4-я нитка гл. водоводов (правая)	1965	22 214 887	18 883 000	25 547 000
3.15.	519258	3-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ, инв. №07-18-003810	1936	17 392 269	14 783 000	20 001 000
3.16.	519259	4-Я НИТКА ГЛ. ВОДОВОДОВ (ЛЕВАЯ), инв. №07-18-003617	1958	23 568 482	20 033 000	27 104 000
		Движимое имущество (оборудование)				
3.17.	519290	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009	860	1160
3.18.	519289	Агрегат насосный с двигателем АИР100S	1968	1 009	860	1160
3.19.	519468	Агрегат № 1 насосный 24 НДСв	1979	52 872	44940	60800
3.20.	519469	Агрегат № 2 насосный Маффей Шварцкофф	1931	433	370	500
3.21.	519470	Агрегат № 3 насосный Маффей Шварцкофф	1931	433	370	500
3.22.	519471	Агрегат № 4 насосный 24 НДСв	1979	52 872	44940	60800
3.23.	519472	Агрегат № 5 насосный Лимакс	1935	459	390	530
3.24.	519473	Агрегат № 6 насосный Лимакс	1935	459	390	530
3.25.	519474	Агрегат № 7 насосный 24 НДСв	1944	15 350	13050	17650
3.26.	519475	Агрегат № 8 насосный 24 НДСв	1942	14 521	12340	16700
3.27.	519484	Компрессор ВК-12М1 с э/дв.	2005	15 160	12890	17430
3.28.	519507	Насос центробежный сетевой 12НДС	1955	3 346	2840	3850
3.29.	519282	Кран мостовой на насосной станции Q=10т	1931	20 673	17570	23770
3.30.	519283	Кран мостовой однобалочный электрический Q=3т	1966	32 218	27390	37050
3.31.	519285	Трансформатор силовой ТМ 320 6/0,4 кВ	1952	11 571	9840	13310
4	519212	Коллектор главный ливневой		3 040 683	2 585 000	3 497 000
5	519291	Водозабор насосной станции 1 в/п Рыбозащитные устройства		9 796 038	8 327 000	11 265 000
6	519526	Ангар	2000	69 768	59 000	80 000

Рыночная стоимость объекта оценки № 3 (объекты движимого и недвижимого имущества , расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 42:30:0303090:1401, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей площадью 194870 кв.м., местонахождение: Кемеровская область, г.Новокузнецк, Центральный район, ул.Коммунальная) составила – 109 559 320 рублей, из них:

Номер по договору	Наименование имущества	Инвентарный номер	год постройки	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Возможные границы интервала стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС ⁴	
					от	до
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, общей	191901		73 660 860	66 294 000	81 026 000

⁴ Суждение оценщика о возможных границах интервала , в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п. 30 ФСО № 7).



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

	площадью 194870 кв.м., кадастровый номер: 42:30:0303090:1401					
	Здания и сооружения:					
5	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ТВД 6,7	517439	1931	36 308	31 000	42 000
9	ЗДАНИЕ ХЛОРАТОРНОЙ	517453		100 301	85 000	115 000
10	ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ СТАНЦИИ БРЫЗГАЛЬНОГО БАССЕЙНА	517441	1945	1 869 367	1 589 000	2 150 000
15	БАССЕЙН БРЫЗГАЛЬНЫЙ БЕЗЪЕМКОСТНОЙ	517847	1943	142 384	121 000	164 000
17	ЗДАНИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО УСТРОЙСТВА НАДПУВНОГО АГРЕГАТА	517438	1955	772 277	656 000	888 000
21	СООРУЖЕНИЕ ВОДОЗАБОРНОЕ ВСАСЫВАЮЩИХ ВОДОВОДОВ	517782	1936	36 308	31 000	42 000
22	ЗДАНИЕ ПАРОВОЗДУХОДУВНОЙ СТАНЦИИ	517499	1934,1960,1981,1982	1 827 265	1 553 000	2 101 000
31	МОСТ ПЕРЕХОДНОЙ	517462	1932	14 464	12 000	17 000
32	ЗДАНИЕ ПОДСТАНЦИИ 110 КВ	517494	1932	25 211 670	21 430 000	28 993 000
	Передаточные устройства:					
4	ВТОРОЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517531	1931	796 233	677 000	916 000
6	ПЕРВЫЙ СБРОСНОЙ ВОДОВОД ПВС	517530	1931	796 233	677 000	916 000
12	Обводной трубопровод	517549	1981	720 457	612 000	829 000
13	ПЕРВЫЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517539	1931	796 233	677 000	916 000
18	ПАРОПРОВОД ТВД-9	517538	1981	600 381	510 000	690 000
19	ПАРОПРОВОД ТВД-8	517537	1981	600 381	510 000	690 000
20	ВТОРОЙ ВСАСЫВАЮЩИЙ ВОДОВОД ПВС	517535	1931	796 233	677 000	916 000
23	ТРУБОПРОВОД ТВ-6-7 СТАЦИОНАРНЫЙ	517534	1981	600 381	510 000	690 000
	Движимое имущество (оборудование)					
1	БАК N4 ПВС КОНДЕНСАТА	517504	1981	2 723	2310	3130
2	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-18-2 №6	518198	1981	7 746	1410	1910
3	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №3	518186	1981	7 746	6580	8910
7	Электродвигатель А4-450Х-8УЗ	518190	2007	57 228	6580	8910
8	БАК N5 ПВС КОНДЕНСАТА	517505	1981	2 723	2310	3130
11	БАК N2 ПВС КОНДЕНСАТА	517522	1981	2 723	15050	20370
14	БАК N1 ПВС КОНДЕНСАТА	517521	1981	2 723	15050	20370
16	УСТАНОВКА 4 РЕДУКЦИОННО-ОХЛАДИТЕЛЬНАЯ РОУ 60	517976	1931	1 663	15050	20370
24	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №9	518144	1981	7 746	21220	28710
25	ТУРБОВОЗДУХОДУВКА АКВ-12 №8	518143	1981	7 746	2310	3130
26	БАК N3 ПВС КОНДЕНСАТА	517503	1981	2 723	1410	1910
27	БАК V=16КУБ.М	517511	1996	17 711	6580	8910
28	БАК V=16КУБ.М	517513	1996	17 711	6580	8910
29	БАК V=16КУБ.М	517512	1996	17 711	2310	3130
30	Ввод ИВЕЮ	518153	2004	24 961	15050	20370

Оценщик:



Гришина М.Э.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
“ЛИВ И К”**

11. Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
4. «Об оценочной деятельности», Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ с изм. и доп.;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256 « Об утверждении Федерального стандарта оценки « Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255 « Об утверждении Федерального стандарта оценки « Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254 « Об утверждении Федерального стандарта оценки « Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
8. О.С.Назаров, Э.А.Третьяков «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» ред.2002г.
9. Симонова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. Учебник. – Ростов н/Д: Феникс 2006
10. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник/А.П.Ковалев, А.А.Кушель, И.В.Королев, П.В.Фадеев. – М.: Финансы и статистика, 2007.-272 с.;
11. Ковалев А.П., Кушель А.А., Хомяков В.С. и др. оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: Учебник. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.;
12. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учеб.-практ. Пособие/Под общ.ред. О.С. Назарова, Э.А.Третьякова. – М.:Дело, 1998. – 240- с.;
13. Интернет сайты.