

Общество с ограниченной ответственностью фирма “Эксперт”

ОТЧЕТ № 4-Н

от «16» февраля 2016 года

**по определению рыночной стоимости имущества,
принадлежащего Бленнову И.Г.**

**ЗАКАЗЧИК: Галунина. А.В.
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО фирма “Эксперт”**

**Оценщик:
Розов Сергей Иванович**

Череповец 2016 г.

Оглавление

1. Задание на оценку	5
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	5
3. Сведения о Заказчике и оценщике.	6
4. Краткое изложение основных фактов и выводов.....	7
5. Допущения и ограничивающие условия, заявление о соответствии.....	7
5.1. Допущения, сделанные при проведении оценки	7
5.2. Ограничивающие условия отчета.	8
5.3. Заявление о соответствии.....	9
6. Термины и определения.....	9
7. Анализ достаточности и достоверности данных	11
8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
10. Характеристика местоположения объекта оценки	12
11. Описание основных характеристик Объектов оценки.....	13
12. Социально-экономические обзоры.	34
13. Анализ рынка нежилой недвижимости	34
13.1. Общая характеристика рынка недвижимости	34
13.2. Рынок коммерческой недвижимости в Череповецком районе.....	35
14. Описание процесса оценки.....	47
14.1. Процесс оценки Объекта оценки	47
14.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	48
14.3 Обзор подходов оценки имущества	49
14.4. Обоснование выбора методики оценки Объекта оценки	51
15. Определение стоимости земельного участка с помощью сравнительного подхода	52
16. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках рыночного подхода.	58
17. Определение стоимости имущества с помощью сравнительного подхода.....	64
18. Согласование результатов.....	76
19. Вывод итоговой стоимости объекта оценки	78
20. Источники информации	79
21. Литература	80
22. Перечень приложений.....	80
Приложение № 1 Расчет стоимости оборудования.....	81
Приложение № 2 Информация по аналогам.....	84
Приложение № 3 Социально-экономические обзоры	87

Уважаемая Анна Владимировна!

На основании **Задания на оценку от «08» февраля 2016 года, Договора № 4-н от 08.02.2016 г** об оказании услуг по оценке, Общество с ограниченной ответственностью фирма «Эксперт» произвело оценку **рыночной стоимости имущества, принадлежащего Бленнову И.Г. года, по состоянию на «08» февраля 2016 года** (далее – Объект оценки).

Настоящая оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках проведения процедуры банкротства.

Выводы, приведённые в **Отчёте № 4-н от «16» февраля 2016 года об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего Бленнову И.Г. по состоянию на «08» февраля 2016 года** (далее - Отчет), основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной нами в результате исследований рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и описание методик расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Уведомляю Вас, что в рамках оказания услуг по **Договору № 4-н на оказание услуг по определению рыночной стоимости имущества от «08» февраля 2016 года** оценщики Общества с ограниченной ответственностью фирмы «Эксперт» не проводили проверки правового положения Объекта оценки. Нами также не проводилась проверка достоверности предоставленной Вами технической документации, содержащей сведения об Объекте оценки, использованные в Отчете.

На наш взгляд, данная оценка проведена, а Отчёт оформлен в соответствии с Федеральным Законом № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями на 2015 год), Федеральными стандартами оценки ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, N 298, N 299, стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015) и с учетом рекомендаций Международных стандартов оценки.

Основываясь на анализе и расчётах, проведённых в феврале 2016 года, оценщики ООО фирмы «Эксперт» пришли к следующим выводам:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего Бленнову И.Г. в рамках проведения процедуры банкротства, составила по состоянию на «08» февраля 2016 года (НДС нет):

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Рыночная стоимость, руб.
Объекты недвижимого имущества		
1	Земельный участок (кадастровый номер 35:22:0106026:0149), площадью 2000 кв.м. и расположенное на нем здание консервного цеха (кадастровый номер 35:22:0106026:0149:00977:0000), площадью 1171,8 кв.м. расположенного по адресу Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с	3 299 400
Оборудование		
1	Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	15 300
2	Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	81300
3	Мойка банок, марки ПА3-100Ж	39700

4	Транспортер 4 м, б/номера	22 700
5	Мойка закрытых банок, марки ПАЗ-700Н, б/ номера	81 000
6	Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КГ2-Г, б/номера	52900
7	Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	62 900
8	Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	36 000
9	Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420	25 900
10	Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	14 900
11	Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	114 100
12	Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/ номера	300
13	Пила ленточная, марки КТ-750, зав. № 110909	76 300
14	Угловой траснпортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	3 400
15	Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	12 900
16	Регулируемая паровая электроздвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	500
17	Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	17900
18	Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A, зав. № ZB1853-3	53 400
19	Транспортер, марки М8-АКСМ, б/номера	22300
20	Мясонарезной станок, б/номера	63 500
21	Тельфер 0,5 т, б/номера	1 200
22	Тельфер 1 т, б/номера	2 700
23	Холодильник сплитсистема, б/номера	12000
24	Холодильник сплитсистема, б/номера	29200
25	Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки С415М, зав. № 546	13 100
26	Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	91 000
27	Фаршемешалка, б/номера	91 000
28	Подъемник магнитный, б/номера	45 000
29	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	33 600
30	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	33 600
31	Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	281 200
32	Весы напольные 200 кг, марки М-ER 333L, зав. № 333L10096	3 600
33	Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	10 300
34	Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	2 000
	Итого	4 746 100

4 746 100 рублей

Четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч сто рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчёту или потребуется дополнительная консультация по вопросам оценки, бизнес - планирования, составлению технико-экономических обоснований, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефонам 51-87-40, 55-13-77.

Надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество!

С уважением,
Директор ООО фирмы «Эксперт»

Розов С.И.

«16» февраля 2016 г.

М.П.

1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущество, принадлежащее Бленнову И.Г.: 1. Земельный участок (кадастровый номер 35:22:0106026:0149), площадью 2000 кв.м. и расположенное на нем здание консервного цеха (кадастровый номер 35:22:0106026:0149:00977:0000), площадью 1171,8 кв.м. расположенного по адресу Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с 2. Оборудования для мясопереработки в количестве 34 позиций
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках проведения процедуры банкротства
Задача (назначение) оценки:	Информирование Заказчика о рыночной стоимости Объекта оценки в рамках проведения процедуры банкротства
Оцениваемые права на имущество	
Земельный участок	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права 35-СК № 906963 от 10.08.2011 года
Кадастровый (или условный) номер объекта оценки:	
Земельный участок	35:22:0106026:0149
Существующие ограничения (обременения) оцениваемых прав:	
Земельный участок	ипотека по данным Свидетельства о государственной регистрации права 35-СК № 906963 от 10.08.2011 года, Выписки из ЕГРП Заказчиком оценки не предоставлено
Здание консервного цеха	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права 35-СК № 906964 от 10.08.2011 года
Кадастровый (или условный) номер объекта оценки:	
Здание консервного цеха	35:22:0106026:0149:00977:0000
Существующие ограничения (обременения) оцениваемых прав:	
Здание консервного цеха	ипотека по данным Свидетельства о государственной регистрации права 35-СК № 906964 от 10.08.2011 года, Выписки из ЕГРП Заказчиком оценки не предоставлено
Оборудование для мясопереработки	Собственность со слов Заказчика
Дата визуального осмотра:	Не проводился
Дата оценки	«08» февраля 2016 года
Дата составления отчета	«16» февраля 2016
Срок проведения оценки	«08» февраля 2016 года – «16» февраля 2016 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден 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.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	- итоговый результат стоимости приведенной в Отчете может быть признанным и рекомендуемым для осуществления имущественных прав. - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть применимы в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости (до 16.08.2016 г. включительно). - Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной; - расчеты выполнены на дату оценки

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки:

1. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297,
 2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298
 3. «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299. Указанные стандарты использованы в силу обязательности их применения при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2 утвердивших их приказов.
 4. «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611.
 5. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015)
- Указанные стандарты использованы в силу обязательности их применения при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2 утвердивших их приказов.

3. Сведения о Заказчике и оценщике.

Сведения о Заказчике оценки:	
Реквизиты заказчика работ по оценке:	Временный управляющий Галунина А.В. Адрес: 160009, г. Вологда, ул. Чехова д.4 кв. 90. Паспортные данные: 19 02 № 460139, выдан 05.04.2002 года УВД г. Вологда.
Сведения о Собственнике объекта оценки:	Бленнов И.Г. Паспортные данные 11 09 № 723870 выдан 13.02.2010 года отделом УФМС России по архангельской области г. Северодвинске Адрес: Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Труда, д. 30, кв. 37
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Розов Сергей Иванович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 26.12.2007 г. за регистрационным №002373
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности и повышение квалификации	Диплом ПП № 409260 выдан 31 июля 2001 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Свидетельство о повышении квалификации Регистрационный № 7598/2005. Выдан Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 20 декабря 2005 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование риска ответственности оценщика Розова Сергея Ивановича: №ГО-ОЦ-1720/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 17 ноября 2015 года, действует с 10 декабря 2015 года по 09 декабря 2016 года. Страховая сумма 6 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью фирма «Эксперт», ОГРН 1033500324967, дата присвоения 31.01.2003 г. Место нахождения: 162602, Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, пр. Победы, д. 14. Адрес фактического местонахождения: 162602, Российская Федерация, Вологодская область, город Череповец, проспект Победы, дом 14, офис 10
Страхование гражданской ответственности ООО фирма «Эксперт»	Страхование риска ответственности ООО фирма «Эксперт» Полис №ГО-ОЦ-1390/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 13 июля 2015 года, действует с 18 июля 2015 года по 17 июля 2016 года. Страховая сумма 5 000 000 рублей.
Сведения о лицензии	Не требуется

4. Краткое изложение основных фактов и выводов

Объект оценки:	Имущество, принадлежащее Бленнову И.Г.: 1. Земельный участок (кадастровый номер 35:22:0106026:0149), площадью 2000 кв.м. и расположенное на нем здание консервного цеха (кадастровый номер 35:22:0106026:0149:00977:0000), площадью 1171,8 кв.м. расположенного по адресу Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с 2. Оборудования для мясопереработки в количестве 34 позиций
Основание для проведения оценки	Задание и Договор на проведение оценки № 4-н от «08» февраля 2016 года
Оцениваемые права на имущество	
Земельный участок	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права 35-СК № 906963 от 10.08.2011 года
Кадастровый (или условный) номер объекта оценки:	
Земельный участок	35:22:0106026:0149
Существующие ограничения (обременения) оцениваемых прав:	
Земельный участок	ипотека по данным Свидетельства о государственной регистрации права 35-СК № 906963 от 10.08.2011 года, Выписки из ЕГРП Заказчиком оценки не предоставлено
Здание консервного цеха	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права 35-СК № 906964 от 10.08.2011 года
Кадастровый (или условный) номер объекта оценки:	
Здание консервного цеха	35:22:0106026:0149:00977:0000
Существующие ограничения (обременения) оцениваемых прав:	
Здание консервного цеха	ипотека по данным Свидетельства о государственной регистрации права 35-СК № 906964 от 10.08.2011 года, Выписки из ЕГРП Заказчиком оценки не предоставлено
Оборудование для мясопереработки	Собственность со слов Заказчика
Рыночная стоимость земельного участка и расположенного на нем здания консервного цеха, (НДС нет), руб.	
Сравнительный подход, руб.	3 299 408
Затратный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	Не применялся
Согласованная (итоговая) рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	3 299 400
В том числе рыночная стоимость земельного участка, руб.	247 730
Рыночная стоимость оборудования для мясопереработки, (НДС нет), руб.	
Сравнительный подход, руб.	1 446 757
Затратный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	Не применялся
Согласованная (итоговая) рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	1 446 700

5. Допущения и ограничивающие условия, заявление о соответствии

5.1. Допущения, сделанные при проведении оценки

5.1.1. При проведении оценки Оценщик не проверял подлинности и достоверности документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик так же не проводил сверки копий предоставленных правоустанавливающих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания и фактов составления этих документов.

5.1.2. При проведении оценки не учитывалось влияние скрытых факторов на стоимость Объекта оценки (залог, арест имущества, запреты на эксплуатацию имущества со стороны

органов пожарного, санитарно-эпидемиологического надзора и т.п.) в виду отсутствия необходимой информации.

5.1.3. Данные, сторонних организаций, использованные оценщиком при определении рыночной стоимости Объекта оценки, ссылки на которые имеются в Отчете, представляются Оценщику надежными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютной точности.

5.1.4. Сведения о физическом состоянии (дефектах эксплуатации) Объекта оценки получены от Заказчика оценки.

5.2. Ограничивающие условия отчета.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

5.2.1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и только в указанных в нем целях.

5.2.2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности ни за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

5.2.3. Оценщик не обязан проводить обзорные материалы фотографии, планы, чертежи и т.д. по объекту оценки.

5.2.4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации.

5.2.5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором

5.2.6. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых отдельными договорами.

5.2.7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки. Он должен явиться только по официальному вызову суда.

5.2.8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов, материальной ответственности, происходящих из риска третьих лиц к оценщику, в случае легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.

5.2.9. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ни какой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на рыночную стоимость объекта.

5.2.10. Ни весь отчет ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий для связи с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного разрешения оценщика.

5.2.11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

5.2.12. Оценщик предоставляет Заказчику на безвозмездной основе для ознакомления

- Федеральный Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями на 2015 год).

- Международных стандартов оценки (изд. 9, 2012 год);

- Федеральные стандарты оценки ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, N 298, N 299.

Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015)

5.3. Заявление о соответствии.

У оценщика ООО фирма «Эксперт», подписавшего Отчет № 4-н от «16» февраля 2016 года об определении рыночной стоимости объекта оценки, не было личной заинтересованности и предвзятости в подходе к оценке Объекта оценки или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик ООО фирма «Эксперт» выступал в качестве беспристрастного консультанта, руководствуясь лишь профессиональными знаниями и опытом работы в области оценки данной категории имущества и его местоположения.

В разработке Отчета и обследовании имущества принимал участие специалист-оценщик ООО фирма «Эксперт» Розов Сергей Иванович, подписавший данный отчет, квалификационный уровень которого подтверждается сертификатами, оригиналы которых могут быть представлены Оценщиком по первому требованию Заказчика. Ни кто, кроме лица, указанного в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Анализ и заключения, приведенные в отчете, ограничены только изложенными допущениями и условиями.

Вознаграждение оценщика за проведенную оценку никоим образом не связаны с величиной стоимости Объекта оценки, приведенной в Отчете, или какими бы то ни было иными обстоятельствами, кроме объемов и сложности работы, проделанной оценщиком ООО фирма «Эксперт».

При выполнении настоящей оценки оценщик ООО фирма «Эксперт» неукоснительно соблюдал требования, изложенные в следующих нормативно-правовых актах и профессиональных стандартах: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. ФЗ-135 (с изменениями и дополнениями на 2015 год), Федеральными стандартами оценки ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, N 298, N 299, стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2010) и учетом рекомендаций Международных стандартов оценки и стандартов оценки в РФ, за исключением ситуаций, отдельно оговоренных в Отчете.

Стоимость Объекта оценки, приведенная в Отчете, достоверна исключительно на указанную в Отчете дату оценки и действительна для цели в нем сформулированной. Однако, по мнению оценщика ООО фирма «Эксперт», указанная в Отчете стоимость Объекта оценки, не потеряет актуальности до «16» августа 2016 года, при сохранении основных тенденций социально-экономического развития в Российской Федерации.

Оценщик 1 категории

«16» февраля 2016 г.

Розов С.И.

М П

6. Термины и определения

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

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;

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

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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. 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.

Цена - денежная сумма, предлагаемая запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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)

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Ликвидность-характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объекта недвижимого имущества 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.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше	Средняя	Ниже	Низкая
------------------------	---------	------	---------	------	--------

		средней		средней	
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торгуя которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистительных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов; средняя - в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная - в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км. от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя - в радиусе 1 км. от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная - в радиусе 1 км. от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая - район с плохо развитой инфраструктурой. Хорошая - район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная - район с развитой инфраструктурой).

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, удовлетворительная, хорошая, отличная.

7. Анализ достаточности и достоверности данных

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 7, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

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

№ п/п	Наименование документа	Форма
1	Свидетельство о государственной регистрации права 35- СК № 906964 от 10.08.2011 года	Ксерокопия
2	Свидетельство о государственной регистрации права 35- СК № 906963 от 10.08.2011 года	Ксерокопия
3	Технический паспорт на здание составлен по состоянию на 12.09.2006 года Череповецким отделением Вологодского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация»	Ксерокопия
4	Опись заложенного оборудования	Ксерокопия

9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

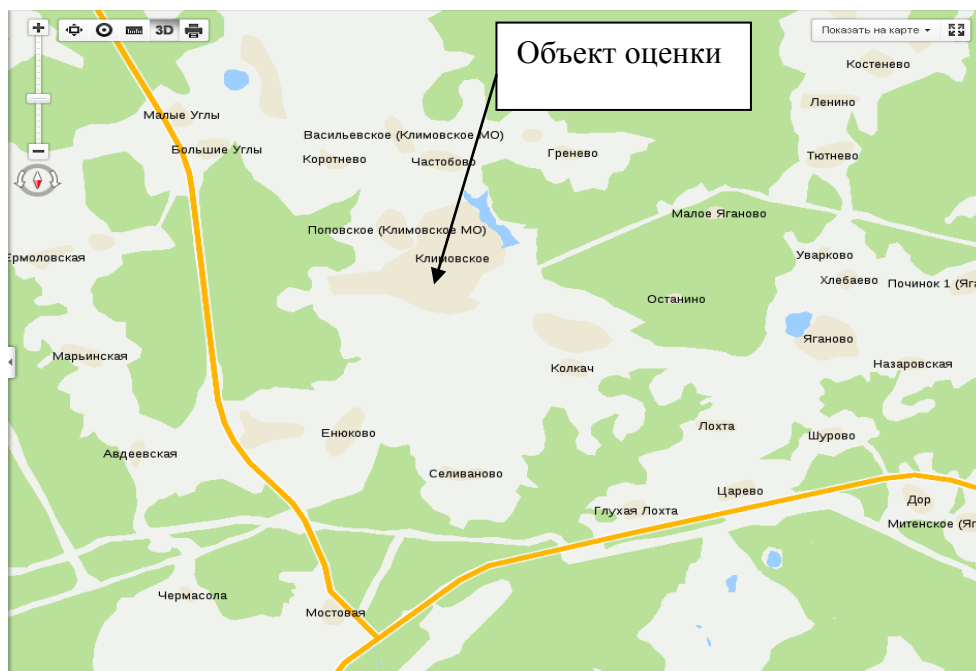
Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- Составление и заключение договора на проведение оценки, включающего задания на оценку
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
- Анализ рынка, выявление и анализ влияния ценообразующих факторов
- Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
- Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и написание Отчета об оценке;
- Предоставление отчета об оценке Заказчику.

10. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Череповецкий район, д. Климовское
Престижность района расположения	район с достаточно развитой инфраструктурой
Преобладающая застройка района	Жилая и производственная застройка разной этажности
Транспортная доступность	Автомобильная, автобусная
Экологическая обстановка района	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	хорошая: остановка общественного транспорта (автобус) находится в пределах пешей доступности объекта оценки; транспортное сообщение развито хорошо
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Школа, магазины
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	хорошая
Характеристика прилегающей к объекту оценки территории	
Организованная стоянка личного а/т	Есть

Местоположение на карте



11. Описание основных характеристик Объектов оценки

Земельный участок

Правовое положение Объекта анализа	
Субъект права	Бленнов И.Г.
Вид права	собственность
Документ подтверждающий право владения	Свидетельство о государственной регистрации права 35-СК № 906963 от "10" августа 2011 года
Кадастровый паспорт земельного участка	Не предоставлен Заказчиком
Кадастровый номер	35:22:0106026:0149
Адрес	Россия, Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с
Характеристика земельного участка	
Категория земель в соответствии с целевым назначением	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания консервного цеха
Фактическое использование	Для эксплуатации здания консервного цеха
Площадь земельного участка, кв.м.	2000 кв.м
Рельеф участка	Спокойный
Форма участка	многоугольная
Наличие освещения участка	Имеется
Возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	Имеется
Улучшения земельного участка	Производственное здание –цех

Здание консервного цеха

Правовое положение Объекта анализа	
Субъект права	Бленнов И.Г.
Документ подтверждающий право владения	Свидетельство о государственной регистрации права 35 –СК № 906964 выдано «10» августа 2011 года.
Вид права	Собственность

Основные строительно-технические характеристики Объекта анализа		
Нежилое помещение		
Год постройки	1986 год	
Этажность	3 этажа	
Общая площадь	1171,8 кв. м	
Строительный объем, куб.м.	4817 куб.м.	
Высота строения, м	9,4 м	
Материал основных конструктивных элементов Объекта анализа		
Фундамент	Железобетонный ленточный	В хорошем состоянии
Стены	кирпичные	В удовлетворительном состоянии
Перекрытия	Сборные железобетонные	В хорошем состоянии
Кровля	Мягкая	В удовлетворительном состоянии
Полы	Бетонные, плитка	В удовлетворительном состоянии
Проемы Окна Двери	стеклопакеты металлические ворота, металлические, филенчатые	В удовлетворительном состоянии
Отделка внутренняя	Окраска, керамическая плитка	В хорошем состоянии
Инженерное обеспечение Объекта анализа		
Электроосвещение	Есть	В хорошем состоянии
Отопление	Есть	В хорошем состоянии
Водоснабжение	Есть	В хорошем состоянии
Канализация	Есть	В хорошем состоянии

Оборудование для мясопереработки.

Оцениваемое оборудование для мясопереработки располагается в помещениях производственного назначения здания расположенного по адресу: Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с, используется по прямому назначению в соответствии с техническим регламентом, эксплуатация, хранение и обслуживание организована правильно в соответствии с требованиями изготовителя данного типа оборудования.

1. Волчек, марки ФВП-82



Волчок К7-ФВП-82 Корпус волчка бескаркасный, на 4 виброопорах, имеет прочное основание для закрепления привода. Чаша сваривается с боковыми стенками, корпус рабочего шнека закрепляется болтами к фланцу чаши, имеются 2 боковые дверки. На правой дверке закреплен встроенный электрический шкаф управления; на передней стенке закреплены пульт управления, поворотный кожух режущей решетки и откидная площадка обслуживания. На задней стенке закреплен рычажный выталкиватель рабочего шнека. Имеется зеркало обзора внутренней чаши

Технические характеристики Волчок К7-ФВП-82

Производительность 450

Вместимость чаши (бункера) м.куб. 0,02

Номинальный диаметр выходной решетки, мм 82

Установленная мощность электрооборудования, кВт, не более 2,2

Габаритные размеры волчка, мм, не более

длина 610
 ширина 450
 высота 870
 Масса волчка, кг 190

2. Волчек, марки ВЖ-200



Волчек марки ВЖ-200 предназначен для эффективного приготовления высококачественного фарша. Наличие жиловочного устройства делает ненужным предварительное удаление соединительной ткани, жил, кусочков костей, сухожилий. Отделение происходит непосредственно в процессе измельчения сырья. Ввод в технологию операции жиловки позволяет повышать сортность продукции. Различные взаимоувязанные скорости вращения рабочего шнека и ножей обеспечивают идеальные условия резания мяса, что значительно повышает качество приготавливаемого фарша. Предельные моментные муфты на ножевом валу предохраняют оборудование от поломки в случае попадания в сырьё больших кусков костей и посторонних предметов. Исключена перегрузка электропривода при неправильном выборе режима переработки сырья. Изготавливается из нержавеющей стали, что увеличивает срок службы и обеспечивает высокие санитарные характеристики. Прост и удобен в обслуживании, легко поддаётся чистке.

Технические характеристики:

Характеристика	Значение
Максимальная производительность, кг/ч	6500
Диаметр выходной решётки, мм	200
Частота вращения ножевого вала, об/мин	219/293
Частота вращения рабочего шнека, об/мин	147/197
Частота вращения подающего шнека, об/мин	6/12
Номинальная установленная мощность, кВт	40
Габаритные размеры, мм	1490x1340x1920
Габаритные размеры шкафа управления, мм	750x360x1750
Масса, кг	1200

3. Мойка банок, марки ПАЗ-100Ж



Банкомоечное оборудование – моечные машины предназначены для удаления с внутренней и наружной поверхности металлических и стеклянных банок загрязнений и остатков укупориваемых в них продуктов. Банкомоечная машина ПАЗ-100Ж предназначена для мойки пустых консервных банок (ошпарка) на предприятиях консервной промышленности.

Основные технические данные:

Производительность – 80 – 130 банок/мин

Типоразмер обрабатываемых банок: № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,12,22,27

Температура воды – 60 - 65 °С

Габаритные размеры – 1600 х 300 х 400 мм

Масса - 40 кг

4. Транспортер 4 м

Транспортер с горизонтальной трассой. Основные характеристики горизонтального ленточного транспортера является длина конвейера по осям барабанов.

Конвейер служит для перемещения объектов по линейному пути через отдельные площадки технологического процесса. Конвейер полностью изготовлен из стали, которая обеспечивает защиту от коррозии на длительный период

5. Мойка закрытых банок, марки ПАЗ-700Н



Банкомоечное оборудование – моечные машины предназначены для удаления с внутренней и наружной поверхности металлических и стеклянных банок загрязнений и остатков укупориваемых в них продуктов. Предназначена для мойки наполненных продуктом цилиндрических металлических консервных банок на предприятиях плодоовощной, мясомолочной, рыбной промышленности.

Машина укомплектована итальянским мотор-редуктором.

Основные технические данные:

Производительность – 80 – 130 банок/мин

Типоразмер обрабатываемых банок: № 1,2,3,4,5,6,7,8,9,12,22,27

Температура воды – 60 - 65 °С

Габаритные размеры – 1400 х 1200 х 1350 мм

Масса - 46 кг

6. Автоклав, марки Б6-КАВ-2



Вертикальный автоклав Б6-КАВ-2 / Б6-КАВ-4, 2х и 4х-корзиночный, предназначен для стерилизации консервов (мясных, рыбных, молочных или плодоовощных) в стеклянной, пластиковой или металлической таре.

Стерилизация консервов производится в водяной или паровой средах по формулам стерилизации, утвержденным в технологических инструкциях. Автоклав может работать в автоматическом или ручном режиме. Ручной режим управления стерилизацией осуществляется вентильми ручных дублеров на исполнительных магистралях подвода и отвода воды, подачи пара и сжатого воздуха.

7. Камера термодымовая, марки КТД-500



КТД-500 профессиональная коптильная камера. С помощью загрузочных рам обеспечивает высокую загрузку и увеличивает производительность. Благодаря простому управлению не требует высокой квалификации обслуживающего персонала. Может изготавливаться целиком из нержавеющей или углеродистой стали, а также комбинировано. К поставке предлагается сборно-разборный вариант, что обеспечивает необходимую мобильность. По желанию могут быть произведены пуско-наладочные работы на объекте заказчика.

Профессиональная камера КТД это надежная конструкция, невысокая стоимость владения, простота управления, высокое качество получаемого продукта.

Камера работает в пяти основных режимах: подсушка, обжарка, варка, горячее копчение, холодное копчение.

Дымогенератор и дымоохладитель объединены в общий узел (моноблок) и соединены с камерой коптильни с помощью трубопроводов.

В конструкции моноблока встроена система очистки дыма.

В камере предусмотрена полуавтоматическая мойка внутреннего объема, дымогенератора и трубопроводов.

Осуществляется контроль следующих параметров:

Гарантия 12 месяцев

Технические характеристики:

высота 2650

ширина 1760

длина 2780

Загрузка камеры кг, 500

Температура в камере, С 40-125

Температура в камере с холодильным агрегатом, С 18-125

Напряжение, В 380

Частота, Гц 50

Масса, кг, не более 1800

Потребляемая мощность кВт, 40,4

8. Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T



Сплит-система Technoblock CSM 150 относится к коммерческим сплит-системам для холодильных камер с капитальными стенами. Компрессорно-конденсаторный блок монтируется снаружи на стене камеры, воздухоохладитель - внутри камеры на потолке; соединительные трубы, заправленные фреоном, и кабели входят в комплект поставки. Панель дистанционного управления агрегатом монтируется у входа в камеру.

Таблица зависимости объема от температуры камеры, от внешней температуры и хладопроизводительности сплит-системы Technoblock CSM 150

t камеры	-5	-5	-5	0	0	0	+5	+5	+5
t внешняя	20	32	43	20	32	43	20	32	43
хладопроизводительность	2945	2530	2125	3490	3060	2570	3985	3425	3005
камера, м3	38,0	31,9	20,6	49,2	42,5	26,6	61,8	56,7	36,8

Сплит-система CSM 150

Общие данные:

Температура в камере: от -5°C до +5°C

Допустимый диапазон внешних температур от 0°C до +45°C

Напряжение В/ф/Гц: 380/3/50

допустимое отклонение не более +/- 12%

Хладагент R22, норма зарядки 1,7 кг

9. Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400

Сплит-система Technoblock CSB 400 относится к коммерческим сплит-системам для холодильных камер с капитальными стенами. Компрессорно-конденсаторный блок монтируется снаружи на стене камеры, воздухоохладитель - внутри камеры на потолке; соединительные трубы, заправленные фреоном, и кабели входят в комплект поставки. Панель дистанционного управления агрегатом монтируется у входа в камеру.

Общие данные: Температура в камере: от -18°C до -22°C. Допустимый диапазон внешних температур от 0°C до +45°C. Напряжение В/ф/Гц: 380/3/50, допустимое отклонение не более +/- 12%. Хладагент R22, норма зарядки 1,7 кг.

10. Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН

Машина закаточная автоматическая Б4-КЗК-84-02 предназначена для маркировки, укупорки под вакуумом и отсчета наполненных продуктом цилиндрических жестяных консервных банок

Является вертикальным роторным автоматом непрерывного действия. Закатывание осуществляется двойным закаточным швом, обеспечивающим герметичность банок. Машина имеет 2 группы блокировочных устройств управления автоматического цикла: рабочую и аварийную. К рабочей группе относятся блокировка нет банки-нет крышки, к аварийной - нет вакуума в камере - стоп машина, стоп вакуум - клапан - стоп машина.

Система смазки смешанного типа: индивидуальная и централизованная. Совмещение в одном агрегате клинчера и закаточной машины, сокращает производственный цикл. Машина обслуживается одним оператором.

Габариты агрегата, мм: 3100x1525x2100

Масса, кг: 4163

Установленная мощность (кВт):

- Привода агрегата 4,0
- Привода вакуум-насоса 5,5

11. Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720

Предназначены для использования в системах дистанционного управления газогорелочными устройствами, отопительными установками в технологических трубопроводных системах для управления потоком топливных углеводородных газов (природного и сжиженного) в качестве запорного органа в комплекте СГГ6М и СГГ10Б.

Область применения: установка в помещении котельных, работающих на газе; в жилом секторе коммунального хозяйства, оборудованного плитами, водогрейными колонками, отопительными котлами, работающими на газе.

Клапана – нормально открытые.

Рабочее положение – электромагнитом вверх.

Герметичность затвора клапанов соответствует нормам класса А по ГОСТ 9544-93.

Технические характеристики на электромагнитные клапана КЭГ-9720

Аналитприбор

Характеристики	Значения	Примечание
Диаметр проходного отверстия Дпр, мм	15 20 25 32	ИБЯЛ.685181.001 ИБЯЛ.685181.001-01 ИБЯЛ.685181.001-02 ИБЯЛ.685181.001-21
Время закрытия, с, не более	1	
Диапазон рабочего давления, Па	0 – 0,003 x 10 ⁶	
Частота включения, 1/час	300	
Ресурс включений	1x10 ⁶	
Пропускная способность, м ³ /ч (по воздуху) Для Дпр= 15 мм Для Дпр= 20 мм Для Дпр= 25 мм Для Дпр= 32 мм	0,6 0,9 1,3 50	При Рвх= 0,003 МПа
Степень защиты	IP 40	
Температура окружающей среды, °С	-30 - +40	
Габаритные размеры, мм, не более: LxHxB Для Дпр= 15 мм Для Дпр= 20 мм Для Дпр= 25 мм Для Дпр= 32 мм	50x125x65 50x135x65 60x150x80 65x160x95	Масса, кг, не более 0,8 0,8 0,9 1,0
Напряжение управления клапаном, В	40	Напряжение импульсное (длительность импульса не более 1 с)

12. Пила ленточная, марки КТ-750



Пила КТ-750 самая большая из представленных моделей фирмы Koneteollisuus Oy (Финляндия). Размеры комбинированного стола 1390x950 мм, а также максимальная распиловка мяса 610x650/730 мм., позволят без проблем распилить полутушу или тушу любого домашнего животного. Скорость полотна 17 м/с - это гарантия того, что процесс будет занимать всего несколько секунд. Машина может оснащаться роликовой рабочей поверхностью, предусмотрен также дополнительный роликовый стол, который призван придать удобство и облегчить работу пользователя.

Технические характеристики

- Напряжение 380 В
- Мощность 3 кВт
- Скорость движения полотна 17 м/с
- Диаметр колеса 325 мм
- Полотно 4260x20 мм
- Высота пропила 610 мм
- Глубина пропила 650 мм
- Рабочий стол 1300x950 мм
- Амплитуда движения стола 760 мм
- Длина 1790 мм
- Ширина 1730 мм
- Высота 2130 мм
- Вес 420 кг

13. Угловой транспортер Lenze

Транспортер с горизонтальной трассой поворотный угловой. Основные характеристики горизонтального ленточного транспортера является длина конвейера по осям барабанов.

Конвейер служит для перемещения объектов по линейному пути через отдельные площадки технологического процесса. Конвейер полностью изготовлен из стали, которая обеспечивает защиту от коррозии на длительный период

14. Автоклав тэновый, марки 250-1

Вертикальный автоклав предназначен для стерилизации консервов (мясных, рыбных, молочных или плодоовощных) в стеклянной, пластиковой или металлической таре.

Стерилизация консервов производится в водяной или паровой средах по формулам стерилизации, утвержденным в технологических инструкциях. Автоклав может работать в автоматическом или ручном режиме. Ручной режим управления стерилизацией осуществляется вентильми ручных дублеров на исполнительных магистралях подвода и отвода воды, подачи пара и сжатого воздуха.

15. Регулируемая паровая электроздвижка, марки ЕСПА-02

Регулируемая паровая электроздвижка, марки ЕСПА-02 предназначены для изменения расхода жидкости или газа, протекающих по трубопроводам.

Это дает возможность поддерживать постоянным или изменять по предварительно заданной программе уровень, температуру, давление или расход во многих отраслях промышленного производства. Регулирующий клапан в комплекте с электрическим механизмом находят широкое применение для автоматизации тепловых станций, обогатительных процессов, пищевой промышленности климатических установок и др.

Они могут использоваться как для совместной работы с регуляторами, так и для ручного и дистанционного управления.

16. Вакуумный насос, марки SR0400

Идеален для уборки остатков пленки при вакуумной упаковке. Решение для простого забора воздуха от упаковочной пленки во время процесса промышленной вакуумной упаковки на автоматических роликовых машинах, машин для глубокой вытяжки или других упаковочных машин:

- надежный;
- легко чистится;
- легко подсоединяется посредством гибкого рукава;
- 470 м³/ч (50 Гц)
- 555 м³/ч (60 Гц)
- 50 гПа (мбар) - 50 Гц
- 70 гПа (мбар) - 60 Гц

17. Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A



Льдогенератор **SPN 255** без корзины для хранения льда производства итальянской компании Simag создан, чтобы удовлетворить требования потребителей. Его преимущества: высокое качество, экономное расходование рабочего пространства, длительный период работы. Подходят корзины R 85, R 155, R 250, RC 155. Хладагент: R404A.

Описание

Льдогенератор SIMAG SPN 255 предназначен для приготовления гранулированного льда, который используется для охлаждения шампанских и вин в ресторанах, выкладки готовых блюд при организации банкетов и т.д.

Особенности

- Электронное управление
- Вертикальный цилиндрический испаритель
- Встроенная система очистки
- Непрерывная система образования льда
- Хладагент: R134a
- Материал корпуса: нержавеющая сталь

Основные характеристики

- Тип льдообразования гранулированный лед
- Производительность 200 кг/сутки
- Тип водоснабжения требуется подвод и отвод воды
- Расход воды 200 л/сутки

Накопитель льда без бункера
 Охлаждение воздушное
 Напряжение 220 В
 Потребляемая мощность 0.76 кВт
 Ширина 560 мм
 Глубина 533 мм
 Высота 525 мм
 Вес (без упаковки) 49 кг
 Страна-производитель Италия

18. Транспортёр, марки М8-АКСМ

Предназначен для транспортирования цилиндрической тары вместимостью от 200 до 3000 мл в автоматических линиях (наполнительных, моечных, укупорочных и других) на предприятиях плодоконсервной и пищевой промышленности

Конвейер поставляется в разобранном виде в ящике. Он состоит из следующих основных частей:

- приводная секция;
- промежуточная секция;
- секция натяжения;
- опоры, к которым крепятся секции;
- щит управления.

На всех секциях укреплены регулируемые по диаметру тары направляющие. Расстояние между направляющими в пределах 58 - 162 мм. Для изменения направления движения тары служит поворотное устройство.

Технические характеристики

Предельная скорость движения транспортной цепи: - м/с - м/мин.	0,54 32
Полезная нагрузка на 1 м цепи, кг/м	25
Установленная мощность, кВт	0,55
Высота транспортирования, мм	775 – 1050
Длина транспортирования, м	8
Габариты, мм	10270x485x800...1175
Масса, кг	300

19. Мясонарезной станок

Мясонарезной станок предназначен, для: резки бескостного мяса. Применяется на мясоперерабатывающих предприятиях в производстве мясных консервов и колбас всех видов. Конструкция мясорезки обеспечивает её безопасную эксплуатацию в помещениях повышенной опасности

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Производительность, кг/час-----300
 Размер кусков мяса, мм-----40*40
 Наружный диаметр ножевых дисков, мм-----250
 Число ножевых дисков на машине, шт-----5
 Частота вращения ножевых дисков, об/мин-----570
 Размер окна бункера, мм-----260*80
 Габаритные размеры, мм -----610*655*740
 Масса, кг-----150

20. Тельфер 0,5 т



Тельфер представляет собой устройство, предназначенное для перемещения грузов. Приводится в движение вручную по направляющей кран-балке. Применяется в цехах заводов, фабрик, на складах, в автосервисах и т. д. Используется на на однобалочных мостовых кранах, так же возможна установка на подвесную двутавровую балку в качестве подъемно-транспортного оборудования, или после небольшой доработки возможна установка жесткозакрепленную раму в качестве подъемного оборудования. Эксплуатируется тельфер при температуре -20 до +40С, в закрытых помещениях, на открытых участках необходимо принимать защитные меры, не допустимо использование изделия во взрывоопасной среде, и на предприятиях где поднимают и транспортируют жидкие металлы, ядовитые и горючие веществ.

21. Тельфер 1,0 т



Тельфер представляет собой устройство, предназначенное для перемещения грузов. Приводится в движение вручную по направляющей кран-балке. Применяется в цехах заводов, фабрик, на складах, в автосервисах и т. д. Используется на однобалочных мостовых кранах, так же возможна установка на подвесную двутавровую балку в качестве подъемно-транспортного оборудования, или после небольшой доработки возможна установка жесткозакрепленную раму в качестве подъемного оборудования. Эксплуатируется тельфер при температуре -20 до +40С, в закрытых помещениях, на открытых участках необходимо принимать защитные меры, не допустимо использование изделия во взрывоопасной среде, и на предприятиях где поднимают и транспортируют жидкие металлы, ядовитые и горючие веществ.

22. Холодильник сплитсистема

Сплит-система Technoblock CSK 203 относится к коммерческим сплит-системам для холодильных камер с капитальными стенами. Компрессорно-конденсаторный блок монтируется снаружи на стене камеры, воздухоохладитель - внутри камеры на потолке;

соединительные трубы, заправленные фреоном, и кабели входят в комплект поставки. Панель дистанционного управления агрегатом монтируется у входа в камеру.

Общие данные: Температура в камере: от -18°C до -25°C. Допустимый диапазон внешних температур от 0°C до +45°C. Напряжение В/ф/Гц: 380/3/50, допустимое отклонение не более +/- 12%. Хладагент R404a, норма зарядки 0,97 кг.

23. Холодильник сплит-система

Сплит-система Technoblock CBV 521 относится к коммерческим сплит-системам для холодильных камер с капитальными стенами. Компрессорно-конденсаторный блок монтируется снаружи на стене камеры, воздухоохладитель - внутри камеры на потолке; соединительные трубы, заправленные фреоном, и кабели входят в комплект поставки. Панель дистанционного управления агрегатом монтируется у входа в камеру.

Общие данные: Температура в камере: от -18°C до -25°C. Допустимый диапазон внешних температур от 0°C до +45°C. Напряжение В/ф/Гц: 380/3/50, допустимое отклонение не более +/- 12%. Хладагент R22, норма зарядки 6,5 кг.

24. Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки C415M



Воздушный поршневой **компрессор C415M** применяется в автомастерских, при строительных, ремонтных и дорожных работах. Кроме того, данную модель покупают и промышленные предприятия для снабжения сжатым воздухом различного пневмооборудования. Компрессорные установки изготавливаются на базе двухцилиндровой двухступенчатой компрессорной головки C415M. Поддерживают работу одного отбойного молотка.

Характеристики	
Основные	
Тип:	Стац.
Базовая головка:	C415M
Производительность, куб.м/мин:	0,63
Номинальное рабочее давление, бар:	10
Ресивер, л:	230
Напряжение, В:	380
Пневмоавтоматика:	есть
Двигатель	
Тип двигателя:	электрический
Мощность, кВт:	5,5
Габариты и вес в базовой комплектации:	
Д x Ш x В, мм:	1750 x 600 x 1350
Масса, кг:	330

25. Парогенератор, марки «Орлик»



Парогенератор газовый (дизельный) горизонтальный вырабатывает насыщенный водяной пар от 110 °С до 150 °С с давлением выше атмосферного. Компания «Фирма» производит вертикальные парогенераторы, как работающие на природном газе низкого давления, так и на дизельном топливе.

Такие парогенераторы хорошо зарекомендовали себя в пищевом производстве – в небольших пекарнях, колбасных цехах, кондитерских, на переработке молока, при производстве майонеза и безалкогольных напитков. В химической отрасли они используются для нагревания реагентов при производстве химических реакций, для получения пенополистирола и дистиллированной воды. Используются они и при стерилизации лекарственных средств, оборудования и т.п.

Парогенератор газовый/дизельный горизонтальный

Наименование модели	Орлик-0,3-0,07МГ
Максимальная паропроизводительность, кг/час	300
Максимальная тепловая мощность горелки, кВт	300
Максимальный расход природного газа, м3/час (дизельного топлива л/час)	32
Рабочее/максимальное избыточное давление пара на выходе, МПа (кгс/см2)	0,07 (0,7)/0,5 (5,0)*
Электрическая мощность (газ), кВт	1,6
Объем бака, л	460
Количество модулей	1
- длина	2420
- ширина (с учетом горелки)	1290
- высота (без дымохода)	1750
Масса сухая (с горелкой), кг	1350

26. Фаршемешалка

Фаршемес предназначен для смешивания мясного или рыбного фарша со специями и пищевыми добавками. Детали машины соприкасающиеся с фаршем изготовлены из пищевой нержавеющей стали. Данная машина также может использоваться для перемешивания теста.

Надежный и простой в управлении фаршемес легко моется и безопасен в работе для оператора.

Объем бака, 150 литров

Напряжение, 380 В

Оборудование в наличии на складе во Владивостоке.

Для получения более подробной информации обращайтесь в офис компании.

27. Подъемник магнитный



Магнитные подъемники (магнитные захваты) предназначены для удержания или перемещения грузов (плоских или круглых) обладающих магнитными свойствами. Грузозахватное устройство на основе постоянного магнита. Компактные и безопасные. Идеально подходит для захвата ферромагнитных материалов с последующим подъемом и перемещением на производственных предприятиях.

Грузоподъемность для плоских поверхностей, кг	600
Грузоподъемность для круглых поверхностей, кг	300
Сила на отрыв, кгс	2100
Габаритные размеры L, B, H, R мм	122, 232, 117, 196
Вес, кг	24

28. Агрегат холодильный -20 гр



Холодильные агрегаты используются для обеспечения общего холодильного цикла, они представляют собой комплексное объединение холодильных устройств на каркасе. Благодаря высокоэффективной разработке в заводских условиях холодильные агрегаты производятся только высокого качества, а так же с помощью такого способа производства повышается качество герметизации, очистки и осушки. Часто холодильные агрегаты собираются на месте эксплуатации, что не обеспечивает высокое качество, как самой сборки, так и герметизации.

Низкотемпературный моноблок, расчетный объем камеры 16,0 - 31,0, температурный режим -25° -15°, вес в упаковке 126кг.

29. Агрегат холодильный -20 гр



Холодильные агрегаты используются для обеспечения общего холодильного цикла, они представляют собой комплексное объединение холодильных устройств на каркасе. Благодаря высокоэффективной разработке в заводских условиях холодильные агрегаты производятся только высокого качества, а так же с помощью такого способа производства повышается качество герметизации, очистки и осушки. Часто холодильные агрегаты собираются на месте эксплуатации, что не обеспечивает высокое качество, как самой сборки, так и герметизации.

Низкотемпературный моноблок, расчетный объем камеры 16,0 - 31,0, температурный режим -25° -15°, вес в упаковке 126кг.

30. Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА



Автомат наполнительный В2-ФНА предназначен для дозирования и наполнения металлических и стеклянных банок мясом, жиром и солью с перцем. Автомат может работать и с мясорастительным сырьем, кашей с мясом и т.п. Используется на мясоконсервных предприятиях в линиях производства мясных консервов. Детали автомата, имеющие контакт с пищевыми продуктам, изготовлены из высококачественных коррозионно-стойких материалов.

Автомат состоит из стационарно установленного наполнителя и откатываемого по рельсам шнекового питателя. Автомат имеет основную башню с дозировочными цилиндрами для мяса, дозаторов соли и жира.

Порядок работы автомата

Пустые банки с цехового транспортера захватываются приемной звездой дозатора жира, который выдает в каждую банку определенную порцию жира и передает ее на промежуточную звезду, перемещающую банки под дозатор соли со специями. После дозировки жира и соли банки подаются под дозировочную башню для наполнения мясом. Мясо в кусках 50-120 г. загружается в приемный бункер питателя и шнеком через специальную насадку нагнетается в мерные стаканы дозировочной башни, после чего выдается доза мяса в банку.

Производительность автомата регулируется от 78 до 120 банок в минуту, при условии использования кускового мяса при изготовлении консервов по ГОСТу и зависит от емкости банки. Для переналадки автомата на другой размер банок необходимо иметь комплект сменных деталей.

Технические характеристики:

Производительность,	бан/час	до 7200
- жестебанка №3,4,8,9,12,13,43		до 4680
- стеклянная тара		

Доза мяса, кг	не более 1
Доза соли с перцем, г	2,5-10
Емкость бункера мяса, кг	не более 150
Емкость бункера соли, кг	не более 30
Емкость бункера жира, кг	не более 15
Температура подаваемого жира,	не более 700С
Расход воды на обогрев корпуса, м3/ч	0,35
Высота загрузки мяса, мм	1630-2500
Установленная мощность, кВт	5,2
Габаритные размеры, мм	3175x1415x1655
Занимаемая площадь, м2	4,49
Масса, кг	2300
Обслуживающий персонал, чел.	1

31. Весы напольные 200 кг, марки M-ER 333L

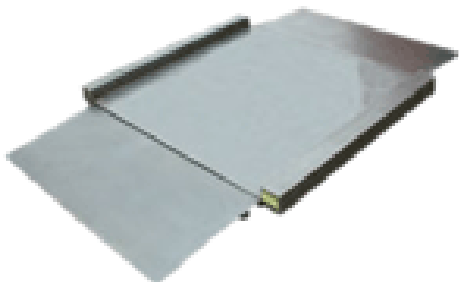


Весы товарные напольные. АКБ, дисплей ЖК , Платформа 600x800мм, НВП 600кг, дискретность 200г со стойкой, с расч. стоимости

Производитель	<u>Mercury</u>
Тип	напольные
Максимальный вес	600 кг
Дискретность	200 г
Размер платформы длина	60 см
Размер платформы ширина	80 см
Защита от влаги	нет
Поверка	да
Дисплей на стойке	да
Интерфейс RS-232 (COM)	нет
Источник питания	Аккумулятор, От сети
Время работы от аккумулятора	80 часов
Диапазон рабочих температур	от -10°C до +40°C
Относительная влажность	не более 80%

Размер платформы	600 x 800 мм
Габаритные размеры	1050 x 600 x 900 мм
Вес	22,2 кг

32. Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1



Платформенные низкопрофильные электронные тензометрические весы «ВПН» - модификация весов типа ВП и используются для статического измерения массы грузов в промышленности, сельском хозяйстве, торговле.

Изготовлены по ГОСТ Р 53228-2008, рекомендациям Международной организации законодательной метрологии Р 76 (OIML R 76), внесены в Государственный реестр средств измерений РФ под № 21440-11. Класс точности средний (III).

Грузоприёмная платформа весов ВПН установлена на четырёх тензорезисторных динамометрических датчиках. Малая высота платформы (45 мм) позволяет оператору закатывать грузы на весы вручную.

Стандартно весы комплектуются весоизмерительным микропроцессорным преобразователем (терминалом) ТВ-003/05Д. Терминал принимает аналоговый сигнал, пропорциональный массе груза, от тензодатчиков, оцифровывает его, обрабатывает с помощью встроенных функций, выводит результат на дисплей и отправляет по линии связи к внешним регистрирующим устройствам.

Встроенные функции терминала:

установка ноля;

тарирование;

дозирование компонентов смеси;

режим «НЕТТО»;

режим «БРУТТО».

Терминал управляется шестнадцатиклавишной плёночной клавиатурой. Дисплей с вакуум-люминесцентными индикаторами. Есть дополнительный индикатор для суммарной массы и количества взвешиваний.

Функциональные особенности весов платформенных низкопрофильных ВПН

Коррозионная устойчивость, защита от перегрузки и динамических нагрузок.

Стандартное исполнение: пылевлагозащищенное, морозоустойчивое (взрывобезопасное - опционно)

Вывод на внешние регистрирующие устройства (принтер, компьютер) по стандартным интерфейсам CENTRONICS и RS -232.

Спецификации весов платформенных низкопрофильных ВПН

Модификации весов ВПН	Наибольший предел взвешивания, кг	Наименьший предел взвешивания, кг	Дискретность отсчёта и цена поверочного деления ,кг	Габаритные размеры грузоприёмной платформы, мм(длина)х(ширина)х(высота)	Масса весов, не более, кг
ВПН-05	500	2 4	0,1 0,2	(600...1500)х(600...1500)х45	70

33. Весы напольные, марки SW-02

Весы напольные, марки SW-02 предназначены как для простого взвешивания, так и для определения количества изделий. Весы относятся к классу влагозащищенных весов. Весы

благодаря влагозащите IP69K максимально устойчивы к неблагоприятным внешним условиям. Калибровка осуществляется с помощью внешней гири. Платформа весов изготовлена из пластика для пищевых продуктов.

Предназначены для взвешивания материалов, полуфабрикатов и готовой сельскохозяйственной и промышленной продукции на предприятиях торговли, общественного питания и в других отраслях народного хозяйства. Второй дисплей на задней стенке. Простые и надежные продуктовые весы эконом-класса для простого взвешивания, лучшее соотношение цена-качество среди конкурентов.

Технические характеристики:

Предел взвешивания - 2 кг

Цена поверочного деления - 1 г

Тип измерения – Тензометрический

Напряжение от сети - 110...240 В

Питание может осуществляться как через адаптер так и от батарей

Потребляемая мощность - 0,25 Вт

Диапазон рабочих температур - -10...+40 °C

Тип дисплея – Жидкокристаллический

Размеры платформы - 241x192 мм

Габаритные размеры 260x287x137 мм

Вес - 2,7 кг

Объем в упаковке (м3): 0.02

Страна: Южная Корея

34. Устройство загрузки-выгрузки марки А-9КГ2-Г

Устройство загрузки и выгрузки автоклавных корзин позволяет механизировать процесс укладки (выемки) консервных банок в корзины. Устройство использует корзины для автоклава Б69-КА2-В. Применяется на консервных предприятиях при стерилизации консервов в любой таре (до 3000 мл) в вертикальных автоклавах.

Устройство состоит из рамы, конвейера, подъемных столов, привода конвейера, привода подъемных столов, электрооборудования.

Конвейер пластинчатого типа, состоящий из металлических (нержавеющая сталь) звеньев, с приводом от электродвигателя с помощью червячного редуктора и цепной передачи перемещает банки с продуктом к автоклавным корзинам, установленным на раме при загрузке, или банки для дальнейшей технологической обработки при выгрузке.

Загружают автоклавные корзины операторы вручную. Управление подъемом и опусканием подвижного дна автоклавной корзины осуществляется каждым оператором независимо друг от друга с пульта управления (у каждого оператора своя пара кнопок) на удобную для него высоту. Подъем и опускание подвижного дна вместе с подъемным столом – от электродвигателя через червячный редуктор, винтовую пару и пантографический подъемник. Устройство обслуживают два оператора

Технические характеристики:

Параметры	Значение
Техническая производительность по банкам ем. 0,5л., шт/мин., не менее	128
Потребление электроэнергии, кВт ч.	0,5
Скорость движения конвейера, м/с, не более	0,15 и 0,23
Скорость перемещения подъемника, м/с, не более	0,018
Ход подъемника, мм., не более	640
Габаритные размеры, мм.	2815x2242x950
Масса, кг., не более	620

Акт освидетельствования оборудования.

Акт составлен на основании информации предоставленной Заказчиком оценки и данных визуального осмотра Объекта оценки.

№ п/п	Наименование	Марка	Год выпуска	Состояние оборудование
1	Волчек	ФВП-82	2000	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
2	Волчек	ВЖ-200	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
3	Мойка банок	ПАЗ-100Ж	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
4	Транспортер 4 м		2012	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
5	Мойка закрытых банок	ПАЗ-700Н	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
6	Устройство загрузки-выгрузки	А-9КГ2-Г	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
7	Автоклав	Б6-КАВ-2	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
8	Камера термодымовая	КТД-500	2006	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
9	Холодильник компрессор	CSM 150U-T	2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические

	охладитель			повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
10	Холодильник компрессор охладитель	CSB 400	2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
11	Закаточная машина вакуумный насос	K3K-84 BH	2001	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
12	Вакуумный электроклапан	КЭГ 9720	2010	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
13	Пила ленточная	KT-750	2001	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
14	Угловой транспортер Lenze	11716	2000	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
15	Автоклав тентовый	250-1	2000	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
16	Регулируемая паровая электрозадвижка	ЕСПА-02	1987	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
17	Вакуумный насос	SR0400	2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
18	Льдогенератор Simag	SP255 AS-F/M30A	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
19	Транспортер	M8-AKCM	2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости,

				значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
20	Мясонарезной станок		2012	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
21	Тельфер 0,5 т		2012	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
22	Тельфер 1 т		2012	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
23	Холодильник сплитсистема		2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
24	Холодильник сплитсистема		2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
25	Воздушный компрессор с осушкой воздуха	C415M	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
26	Парогенератор	Орлик	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
27	Фаршемешалка		2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
28	Подъемник магнитный		2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
29	Агрегат		2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются

	холодильны й -20 гр.С			следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
30	Агрегат холодильны й -20 гр.С		2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
31	Дозатор наполнител ь	B2-ФНА	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
32	Весы напольные 200 кг	M-ER 333L	2011	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное
33	Весы напольные 600 кг.	ВПН-05- 1	2002	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, значительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как неудовлетворительное
34	Весы напольные	SW-02	2012	Оборудование, бывшее в эксплуатации, отмечаются следы эксплуатационного износа, потертости, значительные загрязнения, незначительные механические повреждения. Требуется техническое обслуживание. Состояние в рамках органолептического подхода оценивается как удовлетворительное

Оборудование эксплуатируется и обслуживается в рамках требований предъявляемых к данному типу оборудования производителем, размещено в помещениях производственного назначения

ОЦЕНЩИК:

/Розов С.И./

ЗАКАЗЧИК

/ Галунина А.В./

«08» февраля 2016 г

12. Социально-экономические обзоры.

Данный раздел приведен в Приложении № 1 к данному отчету.

13. Анализ рынка нежилой недвижимости

13.1. Общая характеристика рынка недвижимости

«Рынок недвижимости — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости» «Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок

недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае жилой недвижимости).

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов.

Развитие рынка недвижимости определяется:

экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

13.2. Рынок коммерческой недвижимости в Череповецком районе

В качестве источника информации были приняты материалы, публикуемые в газетах «Спутник Череповца», «Речь», а также информация, полученная из агентств недвижимости города:

- АН "Компромисс", г. Череповец, ул. Архангельская, д. 19, тел 544524
- АН "Небоскреб", г. Череповец, ул. Менделеева, д. 9, тел. 54-54-81
- АН "Череповецкий дом" г. Череповец, пр. Победы, д. 31, тел. 50-10-20
- АН "Новоселье" г. Череповец, пр. Победы, д. 93б, тел. 60-60-28
- АН "Контакт" г. Череповец, Московский пр., д. 49, тел. 52-34-34
- АН "Домино" г. Череповец, Советский пр., д. 30б, тел. 51-04-43

На основании этих источников информации составлено представление о рынке недвижимости в отношении как первичных общих данных об объектах рынка (назначение, местоположение, характеристика объектов, предлагаемая цена, период экспозиции), так и базовые данные о самом рынке, дифференцируемые по типам объектов, сегментам, районам и зонам города, ценовым характеристикам, активности рынка и др.)

Исследуемый период рынка нежилой недвижимости ограничен периодом с ноября 2015 года по февраль 2016 года.

Все предлагаемые в аренду объекты на Череповецком рынке недвижимости (за исключением жилой недвижимости) можно разделить на 4 сегментов:

- недвижимость торгового назначения;
- недвижимость офисного назначения;
- недвижимость складского назначения;
- недвижимость с неуказанным назначением и многопрофильная;

На рынке предложения наиболее многочисленным по своему составу является сегмент недвижимости многопрофильного назначения - 60% - это помещения, которые, как правило, могут использоваться как под склад, так и под офис или магазин). Недвижимость офисного назначения составляет – 16 % от общего объема предложений по аренде помещений

(представлена офисами и помещениями, используемыми под офис) Меньшим является сегмент торгового назначения (представлен торговыми площадями в магазинах, торговых центрах; отдельными помещениями под магазин, непосредственно магазинами, павильонами) – 13 %. Недвижимость складского или производственного назначения составляет – 11% (представлена непосредственно складами и помещениями, которые могут использоваться под склад.).

Самый большой объем предложений встречается по аренде имущества в Индустриальном и Зашекснинском микрорайонах. В Северном микрорайоне наиболее привлекательна аренда складских, производственных помещений. Аренда офисных помещений имеет высокий процент в Индустриальном районе города (деловой центр). В Зареченском районе наиболее привлекательна аренда как торговых, так и офисных и складских помещений. В пригороде предлагается в основном недвижимость производственно-складского назначения.

Площадь помещений для сдачи в аренду с ноября 2016 года по февраль 2016 г. колеблется от 5 м² до 1800 м². В рассматриваемый период наиболее часто встречались предложения по аренде помещений площадью 18 м², 24 м², 50 м², 100 м², 120 м², 200 м².

Площадь складских и производственных помещений на рынке колеблется от 67 м² до 3500 м². В основном, предлагаются площади до 1000 м². Стоимость аренды складских помещений колеблется от 56 руб/м² до 180 руб/м². Стоимость продажи складских помещений колеблется от 2500 руб/м² до 11800 руб/м². Как правило, стоимость зависит от местоположения помещения. Например, в Заречье стоимость аренды складских помещений выше, чем в Северном районе. В Индустриальном районе стоимость средняя, так как район местоположения складских помещений удален от центра, находится ближе к промышленной зоне города составляет около 80 руб/м². В пригороде стоимость наиболее низкая, что объясняется отсутствием развитой инфраструктуры, удаленностью от основных районов расположения производственно- складской недвижимости. Стоимость аренды также зависит от наличия или отсутствия отопления в складских помещениях. Цена предложения отапливаемых помещений выше неотапливаемых (например, стоимость аренды неотапливаемого складского помещения на Кирилловском ш – около 70 руб./м², стоимость аренды отапливаемого помещения в том же месте – от 120 руб./м²). В среднем, стоимость аренды неотапливаемых помещений колеблется в районе от 40 до 90 руб/м², стоимость аренды отапливаемых помещений, в среднем, 110 руб./м². Стоимость продажи неотапливаемых помещений колеблется от 2500 до 8800 руб/м², стоимость отапливаемых помещений колеблется от 2500 до 11800 руб/м²

В Зашекснинском районе города предложения по продаже и сдаче в аренду производственной и складской недвижимости в настоящий момент отсутствуют, так как район является относительно новым, застраивается жилой и торгово-развлекательной недвижимостью, производственный и складской комплексы не развиты.

Скидка на уторговывание.

При проведении телефонных переговоров с представителями агентств недвижимости и собственниками объектов, определена скидка на уторговывание (величину торга) которая составляет в среднем 5 % для объектов коммерческой недвижимости.

Земельный рынок г. Череповца

Структура предложения участков, предлагаемых в г. Череповец

- 87% составляют участки под индивидуальное жилищное строительство
- 6% - участки, используемые для строительства объектов офисно-торгового назначения
- 7%- – участки, используемые для строительства объектов производственно-складского назначения

Цена предложения по продаже земельных участков за рассматриваемый период сильно варьируется. Цена предложения зависит, главным образом, от ряда факторов, таких, как:

- Назначение участка;
- Местоположение земельного участка (его удаленность от центра города);
- Разрешенный вид использования;
- Отдаленность от центра города;

- Наличие/отсутствие подъездных путей;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Правовой аспект (продается право собственности на земельный участок или право аренды)

Для земельных участков, предназначенных для индивидуального строительства также немаловажна привлекательность (живописность) местности и т.д.

Данные о размере предлагаемых к реализации земельных участков:

Индустриальный район - от 530 до 1300 кв.м.;

Зареченский район – от 240 до 2700 кв.м.

Зашекснинский район – от 900 до 2600 кв.м.;

Северный район – от 900 до 3200 кв.м.

Пригород - от 500 до 180000 кв.м.

Земельные участки выставленные на продажу в Индустриальном и Северном микрорайонах предназначены в основном под застройку коммерческими и промышленными объектами (ТЦ, торгово-офисными зданиями, базами, складами).

В Заягорбском и Зашекснинском районах основная масса продаваемых земельных участков предназначена для ИЖС. Земельные участки расположенные в пригороде предлагаются под ИЖС и сельскохозяйственные цели.

Наиболее высокие цены отмечаются в Индустриальном районе (исторический район города, район Московского пр.), что объясняется значительными пассажиро- и автопотоками. Разрешенное использование таких участков застройка коммерческой недвижимостью торгово-офисного назначения.

В Заягорбском и Северном районе большинство земельных участков имеют разрешенное использование - для застройки производственной недвижимостью, стоимость 1 кв.м. таких участков, составляет от 500 руб/кв.м. Стоимость земельных участков в этих районах зависит от наличия/отсутствия коммуникаций, удобства подъезда.

В Зашекснинском районе продаются земельные участки как под застройку производственной недвижимостью, так и под застройку торгово-офисной недвижимостью. Стоимость участков в районе достаточно высокая - в среднем 1200 руб/кв.м., что объясняется привлекательным местоположением, удобством подъездных путей, наличием коммуникаций, развитой инфраструктуры.

В пригороде земельные участки предлагаются в основном под застройку ИЖС. Стоимость таких участков составляет в среднем 80 рублей за 1 кв.м. Участки значительной площади (более 1 га) имеют категорию – земли сельскохозяйственного назначения, стоимость таких участков небольшая от 15 до 45 рублей за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, возможности перевода земель в земли другой категории.

Интервал цен на земельные участки, предлагаемые к реализации в г. Череповец с разбивкой по районам города представлена в таблице:

Район города	Стоимость руб/кв.м. (с учетом округления)
Индустриальный район	360-6500
Заягорбский район	600-2000
Зашекснинский район	1000-5000
Северный район	500-1000
Пригород	15-80

Разброс цен на земельные участки под коммерческую застройку в пересчете на 1 кв.м. очень высок и составляет 40 — 6500 руб. Данный разброс находится за пределами статистической ошибки, и связано такое отклонение с наличием у дорогих участков (4000 — 6500 руб. за кв.м.) отличного местоположения, проектной документации, разрешений на строительство торгово-офисных центров, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. Продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. На первое место встает фактор местоположения и коммерческая привлекательность

каждого объекта индивидуально. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, возможность получения разрешений на строительства, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. Таким образом, имеющиеся цены предложений являются очень неоднозначными и предполагают, в конечном счете, большой диапазон рыночного индикатива.

Также на стоимость земельного участка влияет доступность коммуникаций, развитость инфраструктуры и наличие хорошей подъездной автодороги.

В целом рынок земель под коммерческую застройку в г. Череповце и районе не достаточно развит. На рынке нет «игроков» и появление любого заинтересованного покупателя влечет искажение стоимости вследствие «нецивилизованных» действий продавцов. Обозначенные имеющиеся цены и предложения на продажу земельных участков под коммерческую застройку говорят лишь о присутствии риэлтеров на рынке. Выставленная цена за земельный участок под коммерческую застройку чаще всего является договорной, так как в отсутствии сделок купли-продажи аналогичных участков продавцу тяжело назначать конкретную цену за свой участок.

При проведении телефонных переговоров с представителями агентств недвижимости и собственниками земельных участков, определена скидка на уторговывание (величину торга) которая составляет в среднем 5 % от цены предложения.

Ценообразующие факторы для исследуемого сегмента рынка недвижимости.

На стоимость объектов недвижимости влияет ряд факторов. Эти факторы принято называть ценообразующими. Выделяют основные и второстепенные ценообразующие факторы, причем есть как факторы общего плана, так и индивидуальные, характерные тому или иному сегменту рынка недвижимости.

Степень влияния факторов в частных случаях может быть значительным образом отличной и зависит от имеющихся на рынке предложений. В общем случае, если говорить о среднерыночной ситуации, обозначить степень влияния факторов возможно. Путем исследования рыночных предложений, а также экспертного опроса, можно установить рыночный диапазон значений (процентных величин), определяющий примерную степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта. В последующих главах настоящего отчета используемые веса факторов при выполнении расчетов методикой сравнительного анализа должны попадать в приводимые здесь диапазоны значений.

Перечень специалистов, привлеченных при проведении экспертного опроса посредством телефонного интервьюирования имеют значительный стаж работы, высокую квалификацию, специализируются на работе с недвижимым имуществом, входят в оценочные и риэлтерские сообщества.

№ п/п	Наименование организации	Должность эксперта	Ф.И.О. специалиста, стаж работы	Телефон
1	ООО фирма "Эксперт"	Оценщик категории, исполнительный директор	Гурьянов С. Л., стаж 12 лет	8(8202)55-13-77
2	ИП Фомичев С.Н.	Оценщик 1 категории	Фомичев С.Н., стаж 10 лет	8 (8202)62-47-21
3	АН "Контакт"	Директор, риэлтор	Волкова Н.В, стаж 12 лет	8 (8202)52-34-34
4	АН "Новоселье"	Директор, риэлтор	Землякова И., стаж 12 лет	8 (8202)60-60-28

В соответствии с исследуемым сегментом рынка недвижимости опрошенные специалисты сегмента риэлтерской и оценочной деятельности называли как сам состав основных ценообразующих факторов, так и возможную степень их влияния на стоимость объекта.

Для земель поселения результат рыночных исследований и экспертного опроса такой:

Перечень и кодировка ценообразующих факторов	Вес факторов (степень влияния на)
--	-----------------------------------

	стоимость), %
Транспортная: и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к. парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта	25-40%
Коммерческая привлекательность объекта как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне к примеру исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей	25-40%
Наличие улучшений	10-15%
Коммуникации	10-15%

Для **производственной недвижимости** результат рыночных исследований и экспертного опроса такой:

Перечень и кодировка ценообразующих факторов	Вес факторов (степень влияния на стоимость), %
Удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов	15-25%
Площадь	15-20%
Отделка офисных помещений	10-10 %
Наличие коммуникаций	10-15%
Транспортная: и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к. парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта	15-25%

Таким образом, при выполнении расчетов принимаемые веса факторов находятся в указанных диапазонах, значения подбираются так, чтобы суммарное их влияние на стоимость объекта составляло 100%. Прочие менее значительные факторы, среднее влияние которых на рыночную стоимость не существенно, не учитываются и из расчетов исключаются.

Вышеуказанные диапазоны значений показывают степень влияния ценообразующих факторов при построении качественной модели сравнения. При проведении сравнения объектов на количественном уровне внутри одного ценнообразующего фактора вносятся количественные корректировки между факторными значениями. Полагая, что если степень влияния фактора на стоимость находится, допустим, в диапазоне 10%-20%, то потенциальные количественные корректировки между минимальным и максимальным значением по одному фактору должны находиться в том же диапазоне значений, не превышая и не преуменьшая его.

Выводы

В итоге проведенного по представителям СМИ (газ. «Спутник Череповца», интернет-сайты) исследования:

- выполнена сегментация рынка недвижимости по предлагаемым в аренду объектам;
- выявлена структура предложения аренды по районам города (то есть доля рынка, приходящаяся на тот или иной район города);
- средний ценовой уровень 1м² предлагаемых в аренду и на продажу площадей и диапазон уровня цен на рынке недвижимости по его сегментам;
- на стоимость земельных участков и расположенных на них складских и производственных строений влияют такие факторы, как местоположение, удобство подъезда, инженерная обеспеченность.

В целом объекты оценки на дату оценки являются недостаточно привлекательными для потенциального покупателя.

Данный вывод, по мнению оценщика, являлся объективным, так как суждение, строилось на основании проведенного анализа предложений по продажам объектов коммерческой недвижимости на вторичном рынке, выполненного на основании данных предоставленных в средствах массовой информации и экспресс опроса агентств недвижимости, непосредственно предлагающих к продаже аналогичные объекты.

Ликвидность оцениваемого объекта

Недвижимость как инвестиционный инструмент труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Это связано с тем, что покупка недвижимости требует больших затрат, а покупатель, как правило, не имеет доступ к альтернативным источникам финансирования, кроме того недвижимость имеет фиксированное местоположение, поэтому предложение не может быстро адаптироваться к потребностям рынка. Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и учитывается при расчете величины залогового дисконта.

Факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

На основании анализа рынка, данных об объекте оценке, факторов влияющих на ликвидность объектов недвижимости, оценщик пришел к выводу, что объект оценки имеет низкий показатель уровня ликвидности (см. Градацию показателя ликвидности, стр. 10-11 Отчета), то есть объекты недвижимого имущества могут быть реализованы в течении 8 - 12 месяцев на рынке при условии неизменности внешних факторов (политическая, экономическая ситуация в стране и регионе).

13.3. Рынок оборудования для мясопереработки

В современное время множество компаний успешно работает в области мясо-, птице-, рыбоперерабатывающей промышленности. Некоторые из них являются поставщиками крупнейших западноевропейских концернов-производителей оборудования и технологий.

Обладая уникальным опытом, глубоким пониманием потребностей, знанием мирового рынка современных технологий производства, сегодня, могут предложить новое оборудование для производства, предоставить выгодные предложения по внедрению в производство технологий, повышающих качество и круг производимого ассортимента мясных продуктов и полуфабрикатов.

Для более прибыльного, технологичного и высококачественного производства сырья и его обработки, предприятия должны иметь лучшее мясоперерабатывающее оборудование. Основные направления устройств: убой и разделка, подготовка сырья, термическая обработка, нарезка производство готовых блюд, полуфабрикатов, консервов, фарша, ветчин и деликатесов

Современное оборудование является многофункциональным, технологически оснащенным и удобным в обслуживании. Вот некоторые цели, для которых есть свои типы устройств: упаковка сырья и мясных изделий, взвешивание и этикетирование, внутрипроизводственная логистика склада, санитарно-гигиенические цели, заточка ножей для мясоперерабатывающего оборудования.

Для наполнения и порционирования предоставляются современные вакуумные шприцы (перекрутки) компании Handtmann. Высокая производительность, выгодная цена, бережная обработка набиваемого продукта, даже при наполнении трудноформуемых масс — это главные отличительные черты фирмы Handtmann, которые были разработаны на базе 40-летнего опыта. Теперь оборудование для набивки и порционирования серии VF600 является одним из лучших и востребованных на мировом рынке. Её дополнительные возможности (облегчения задачи операторам, поддержки наивысшего уровня гигиенических условий) делают аппараты Handtmann лучшим решением для современных предприятий.

Рекомендуются варочные котлы Fressmann NOVA емкостью до 1000 л серийным выпуском. Для улучшения контроля за временем подогрева, температурой и варкой в них используются мощные процессоры типа DP K. Вакуумные упаковщики VARIOVAC могут использоваться предприятиях разных размеров. Для последующей транспортировки и упаковки понадобятся устройства для запайки контейнеров из самых различных материалов, которые так же предоставит вам в большом ассортименте VARIOVAC.

Существует еще множество качественного оборудования для вашего предприятия. Высокая производительность, богатые технические возможности, множество опций, простота обслуживания — преимущество перед остальными.

Производство продуктов питания из мяса является одной из наиболее важных и быстрокупающихся отраслей пищевой промышленности. Основная часть капитальных вложений в данную отрасль — покупка мясоперерабатывающего оборудования. На рынке предлагается любое необходимое оборудование для мясопереработки от наиболее известных мировых производителей.

Freund

Мясопереработка с оборудованием Freund

Компания Freund является одним из наиболее старейших и известных производителей оборудования для мясопереработки. Под этой торговой маркой мясоперерабатывающее оборудование выпускается более 75 лет. Основное направление деятельности производителя — производство оборудования для убой скота и выполнения первичной разделки туш.

Мясоперерабатывающее оборудование Freund

Компания Freund изготавливает полный ассортимент оборудования для предприятий, которые занимаются убоем и разделкой туш. К основным товарным группам выпускаемого данным производителем мясоперерабатывающего оборудования относятся: ножницы-клещи для отсечения копыт и голов, пилы для вскрытия грудины, разделки на полутуши и четвертования туш, ножи для снятия шкуры и выполнения других задач.

Scharfen

Слайсеры Scharfen

Немецкая компания Scharfen более 80 лет занимается производством и продажей высококачественного оборудования для нарезки мясных изделий. Слайсеры Scharfen известны во всем мире своей безупречной работой, высокой производительностью и простотой обслуживания. Данные слайсеры могут использоваться в супермаркетах и специализированных мясных магазинах, ресторанах и столовых, а также на занимающихся мясопереработкой предприятиях средней и малой мощности.

Куттеры Scharfen

Выпускаемые под маркой Scharfen куттеры предназначены для измельчения мяса и фарша при изготовлении колбас, сосисок и сарделек. Помимо задачи измельчения, куттеры от Scharfen также прекрасно справляются со смешиванием ингредиентов, помогая изготавливать самые разные сорта колбасных изделий.

Промышленный слайсер Scharfen

Промышленные слайсеры Scharfen используются для нарезки колбасы, сыра и других продуктов питания. От обычных промышленные слайсеры отличаются большей мощностью и автоматизацией многих функций, в том числе, и подачи ножа. Данные слайсеры оснащаются клавиатурой и могут программироваться на разные режимы нарезки.

Celme

Слайсеры Celme

Слайсеры под маркой Celme выпускаются известной в своей отрасли итальянской компанией. Толщина нарезки сыров, колбас, овощей и других продуктов питания слайсерами Celme может варьироваться от 1 до 15 мм. Все слайсеры Celme имеют небольшие габариты, отличаются универсальностью, экономичностью и надежностью. Для работы с ними не требуется специальная подготовка персонала.

Mado

Куттеры Mado

Куттеры производства компании Mado широко используются на мясоперерабатывающих предприятиях. Они выполняют задачи тонкого измельчения и перемешивания фарша при приготовлении любых сортов колбас, сосисок и сарделек. Куттеры Mado имеют интегрированную вентиляционную систему и автоматизацию большинства функций. Так, куттеры данной марки позволяют заложить в память до 25 различных программ с разной скоростью вращения вала, температурой фарша и другими регулируемые рабочими параметрами.

Мясопереработка с оборудованием Mado

Немецкая компания Mado относится к лидерам мирового рынка оборудования для мясопереработки. Выпуском различных устройств, использующихся на мясоперерабатывающих предприятиях, данный производитель занимается более 50 лет. Оборудование для мясопереработки Mado используется на ведущих предприятиях мясной отрасли, в супермаркетах и специализированных мясных магазинах.

Мясорубки промышленные Mado

Для измельчения мяса в промышленных объемах необходимо соответствующее мясоперерабатывающее оборудование. Промышленные мясорубки Mado принадлежат как раз к этому классу устройств. Используются производимые компанией Mado промышленные мясорубки для измельчения замороженного, охлажденного и свежего мяса при изготовлении фарша для колбасных и прочих изделий мясопереработки. Данные мясорубки при необходимости могут комплектоваться системой перемешивания, загрузочным устройством и механизмом для отделения жил и хрящей.

Промышленные мясорубки марки Mado могут измельчать блоки мяса с отрицательной температурой. Производитель при изготовлении данных мясорубок применил ряд новшеств, позволивших снизить до минимума нагрев измельчаемого продукта при сохранении высокой производительности работы.

Мясоперерабатывающее оборудование Mado

К основному производимому компанией Mado мясоперерабатывающему оборудованию относятся ленточные пилы, волчки для измельчения мяса (мясорубки), куттеры, фаршемешалки, шприцы гидравлические и системы порционирования фарша. Все оборудование для мясопереработки Mado отличается надежностью и безопасностью эксплуатации.

Шприц гидравлический Mado

Гидравлические шприцы фирмы Mado отличаются надежным качеством и удобством в использовании. К гидравлическим шприцам относится еще и такое оборудование как гидронаполнители, предназначенные для дозирования и порционирования фарша.

Kilia

Куттеры Kilia

Еще одним немецким производителем высококачественного оборудования для мясопереработки является компания Kilia. Мы занимаемся продажей куттеров Kilia, которые отличаются высокой скоростью работы и богатым функционалом. Особое внимание при изготовлении куттеров Kilia уделяется эргономике и простоте управления этих устройств. Помимо этого, производитель куттеров продумал данные устройства с точки зрения экономии электроэнергии. Во многих моделях куттеров Kilia имеются специальные накопители, которые постоянно подзаряжаются при работе устройства и отдают свою энергию на пиковых нагрузках. За счет этого снижается потребление внешней энергии, что сегодня очень актуально.

Mainca

Куттеры Mainca

Производимые испанской компанией Mainca куттеры отлично справляются с задачами изготовления вареных колбас, а также сосисок и сарделек. Среди преимуществ куттеров Mainca стоит отметить способность их работать с замороженным сырьем, мобильность и компактность устройств, их надежную работу и высокое качество получаемого продукта. Еще одним преимуществом куттеров марки Mainca является термозащита чаши, которая предотвращает перегрев продукта.

Мясопереработка с оборудованием Mainca

Один из представителей ведущих мировых производителей оборудования для мясопереработки – испанская компания Mainca. Основана эта компания была в 1971 году, и на сегодняшний день она заняла одну из первых строк в рейтинге лучших марок мясоперерабатывающего оборудования. Мясопереработка с использованием устройств от Mainca ведется в более чем 80 странах мира. Причина тому – отличные рабочие показатели при вполне разумной цене оборудования.

Мясоперерабатывающее оборудование Mainca

Оборудование для мясопереработки марки Mainca пользуется большой популярностью у производителей мясных продуктов. Этому способствуют многочисленные преимущества данного мясоперерабатывающего оборудования. Для его изготовления используется только нержавеющая сталь. Все движущиеся узлы оборудования для мясопереработки от Mainca продуманы с точки зрения бесшумности работы. Агрегаты работают от сети как в 220В, так и 380В. Для снижения цены некоторые механизмы предлагаются в качестве опций.

Мясорубки промышленные Mainca

Изготавливаемые под маркой Mainca промышленные мясорубки предназначены для использования на мясоперерабатывающих предприятиях, в супермаркетах, сфере общественного питания, кулинарных цехах. Мы предлагаем большой ассортимент промышленных мясорубок Mainca, который позволит вам выбрать мощность оборудования в полном соответствии с потребностями и избавит от перерасхода средств на неиспользуемые характеристики.

Фаршемешалки Mainca

Лопастные фаршемешалки от компании Mainca от своих конкурентов отличаются повышенной функциональностью и высоким качеством производимого продукта. С помощью данных фаршемешалок изготавливается фарш без пузырьков воздуха, за счет чего повышается качество продукции. Фаршемешалки Mainca используются на производстве всех видов колбасных изделий.

Ruehle

Мясопереработка с оборудованием Ruehle

Достоинством среди производителей оборудования для мясопереработки является немецкая компания Ruehle. Над созданием мясоперерабатывающего оборудования специалисты из Ruehle GmbH трудятся с 1966 года. В десятках стран мира компания Ruehle известна как поставщик высокопроизводительных шпигорезок, блокорезок, инъекторов и массажеров.

Мясоперерабатывающее оборудование Ruehle

Немецкая компания Ruehle занимается производством современного оборудования, использующегося на переработке мяса и готовых мясных изделий. С помощью мясоперерабатывающего оборудования Ruehle можно изготавливать десятки видов мясных продуктов и полуфабрикатов. Их продажа в кратчайшие сроки окупает ваши капитальные вложения в производственное оборудование.

Блокорезки Ruehle

Блокорезки от компании Ruehle используются для измельчения замороженных блоков мяса температурой до -20°C. Помимо этого, блокорезки Ruehle могут применяться для измельчения мороженой рыбы, овощей и других продуктов.

Инъектор для мяса Ruehle

Инъекторы для мяса производства компании Ruehle используются для шприцевания как бескостного, так и содержащего кости мясного сырья. Данные инъекторы могут применяться для введения рассола или маринада в свинину, говядину, баранину и птицу.

Rex

Мясопереработка с оборудованием Rex

Немецкая компания Rex Die Fleischmaschinen специализируется на производстве оборудования для мясопереработки, и в частности, на изготовлении широкого модельного ряда вакуумных колбасных шприцев. Российские производители колбасных изделий за годы работы

выяснили, что именно шприцы Rex лучше всего встраиваются в наши технологические процессы.

Мясоперерабатывающее оборудование Rex

Компания Rex занимается производством универсального мясоперерабатывающего оборудования, позволяющего выпускать сотни видов колбасной продукции. Оборудование Rex отличается высокой производительностью, точностью порционирования, совместимостью с большим числом различных приставок и легкой очисткой.

Шприц вакуумный Rex

Вакуумные шприцы для изготовления колбасных изделий – основное оборудование, производимое немецкой компанией Rex. Гидравлические шприцы используются на производстве всех видов колбасных изделий. Они могут работать в режимах прямого наполнения, перекручивания и порционирования. Вакуумные шприцы являются программируемым оборудованием. Они имеют память на большое число программ, могут считать число произведенных изделий и управлять клипсаторами.

Giesser

Мясопереработка с оборудованием Giesser

Производством профессиональных ножей в мире занимается несколько компаний. Одна из них – немецкая компания Giesser Messer. Ножи Giesser известны во всем мире благодаря своему качеству и долговечности. Первые прототипы современных профессиональных ножей для мясопереработки Giesser были созданы еще в 19-м веке.

Мясоперерабатывающее оборудование Giesser

Под маркой Giesser изготавливаются профессиональные ножи для различных целей. В ассортименте продукции данной марки вы найдете ножи для разделки мяса, рыбы и потрошения, ножи для приготовления шаурмы, нарезания ветчины, а также колбасные, сырные, кондитерские и другие специальные виды ножей. Кроме этого, под маркой Giesser выпускаются профессиональные приспособления для точки и правки ножей.

Nock

Мясопереработка с оборудованием Nock

Немецкая компания Nock является признанным производителем высококачественного мясоперерабатывающего оборудования. Основной ассортимент товаров данной марки включает: шкуроемные машины, машины для снятия кожи с птицы и рыбы и машины для удаления шерсти.

Мясоперерабатывающее оборудование Nock

В каталоге нашего магазина мясоперерабатывающее оборудование Nock представлено машинами для снятия свиной шкуры, а также кожи с птицы и рыбы. Производством шкуроемных машин компания Nock занимается с 1990 года. Ее оборудование отличается высокими рабочими показателями, простотой в обращении и отличными санитарными характеристиками. Все машины марки Nock имеют плавную регулировку толщины среза.

Inwestpol

Фаршемешалки Inwestpol

Фаршемешалки марки Inwestpol изготавливаются из нержавеющей кислотостойкой стали и могут использоваться на предприятиях пищевой промышленности любой величины. Фаршемешалки Inwestpol имеют решетчатую крышку, которая позволяет легко засыпать в фарш приправы и прочие ингредиенты. При поднятии крышки работа фаршемешалки останавливается в целях безопасности.

Tenderstar

Тендерайзеры Tenderstar

Тендерайзеры марки Tenderstar используются для придания мясу рыхлой консистенции. Обработка мяса тендерайзерами позволяет сократить время на приготовление продукта и сохранить его вкусовые качества, ведь мясо остается мягким и сочным. Тендерайзеры Tenderstar используются при приготовлении десятков видов блюд как из достаточно жесткого, так и из нежного мяса.

Gunther

Мясопереработка с оборудованием Gunther

За 28 лет существования на рынке немецкая компания Gunther стала одним из признанных лидеров по производству оборудования для мясопереработки. В разных странах мира работает более 150 дилеров компании Gunther, которые продают более 80 типов производимых под этой маркой машин для мясопереработки.

Мясоперерабатывающее оборудование Gunther

Под маркой Gunther производится пять основных групп мясоперерабатывающего оборудования. Сюда относятся инъекторы для мяса, рыбы и птицы, массажеры самой разной производительности, установки для быстрой заморозки полуфабрикатов, оборудование для приготовления рассолов и системы транспортировки продуктов.

Treif

Слайсеры Treif

Компания Treif занимается изготовлением высокопроизводительных слайсеров. Данные слайсеры используются для нарезания на тонкие ломтики бескостных продуктов, а также их выкладки на выходной конвейер.

Промышленный слайсер Treif

Промышленные слайсеры Treif представляют собой надежные и производительные машины, предназначенные для выполнения таких операций, как загрузка, автоматическая нарезка, разделение на порции, сортировка и взвешивание различных продуктов. Слайсеры Treif могут раскладывать нарезанные продукты различными способами и подавать их в упаковочную машину.

Шпигорезки Treif

Шпигорезки от компании Treif используются для автоматического нарезания на полоски и кубики таких продуктов, как колбаса, мясо, ветчина, шпиг, рыба, сыр, овощи, фрукты и так далее. Шпигорезки Treif отличаются бережной подачей продукта и сниженным его нагревом даже при интенсивной обработке.

Magurit

Блокорезки Magurit

Немецкая компания Magurit занимается производством машин для измельчения замороженных блоков более 65 лет. Блокорезки Magurit идеально подходят для измельчения мясных блоков перед их подачей в куттер или волчок. Блокорезки данной марки могут перерабатывать мясные блоки независимо от их формы, размера и температуры заморозки (до -30°C).

Karpowitch

Инъекторы Karpowitch

Инъекторы от польской компании Karpowitch предназначены для наполнения мяса рассолом с помощью игл. Данные иглы находятся по всей длине рабочей части инъектора, поэтому рассол равномерно распределяется внутри полуфабриката. Инъекторы Karpowitch позволяют максимально автоматизировать процесс наполнения мяса рассолом.

Инъекторы для мяса Karpowitch

Инъекторы для мяса от польской компании Karpowitch используются для шприцевания полуфабрикатов солевым раствором на мясоперерабатывающих предприятиях. Инъекторы Karpowitch используются для посола костных и бескостных кусков мяса. Посол производится несколькими десятками иголок, которые передвигаются в вертикальной плоскости и могут работать независимо друг от друга.

Клипсаторы

Клипсатор для колбасных изделий — это оборудование применяемое в мясопереработке, для упаковки (заделывания) концов колбасных изделий алюминиевыми скобами.

В производстве мясопереработки используют три вида клипсаторов — ручные односкобовые клипсаторы с ручным или пневматическим прижимным приводом клипсов; полуавтоматические двухскобовые — с ручным, пневматическим или электрическим прижимным устройством для оболочки; клипсаторы автоматического действия — с электрическим или пневматическим прижимным устройством для оболочки; с электрическим или пневматическим прижимным устройством для зажатия двух клипс, а также производится разрезание оболочки между обжатыми клипсами.

Комплект оборудования для мясоперерабатывающих предприятий, как правило, состоит из стандартных агрегатов. Варьируется только количество и типоразмеры одних и тех же наименований позиций. Например, если в ассортименте превалирует группа полукопченых продуктов, в комплекте оборудования будет больше термокамер, если вареных продуктов — необходим более объемный куттер и т.п.

Оборудование состоит из: термокамеры, куттера, шприца для набивки колбас и льдогенератора.

Как считают специалисты, если говорить о комплекте оборудования для производства объемом 5 т в сутки, следует отметить, что отечественное производство не могут предложить оборудование, которое бы гарантировало качество готовой продукции. Как минимум 4 позиции оборудования должны быть импортными. Это термокамеры (импортные термокамеры работают с оптимальными термическими условиями), хорошей куттер, шприц для набивки колбас (рекомендуется использовать шприцы 2 типов: шнековый и роторный) и льдогенератор (лед в процессе куттерования необходим для охлаждения фарша и добавления в него воды, которая коагулирует с белком при пониженной температуре).

Для производства колбасных изделий высокого качества лучше использовать полностью импортное оборудование. По мнению специалистов на сегодняшний день самое высококачественное оборудование для мясопереработки производится в Германии. Однако в этом случае совокупность всего оборудования оказывается очень высокой, поэтому обычно предлагается компромиссный вариант — так называемая оптимальная комплектация. При этом часть оборудования — отечественного производства, часть — импортного, часть — “second hand” из Германии. Такой проект для производства объемом 5 т продукции в смену оценивается специалистами в 1200 тыс. долл.

В настоящее время на рынке представлено оборудование для распиловки туш и первичной разделки мяса (пилы) в основном российского производства. Стоимость ленточных пил зависит не только от производительности и габаритов, но и от степени автоматизации оборудования (автомат или полуавтомат). Максимальной стоимости достигает автоматическая ленточная пила СПЛ-350П, характеризующаяся минимальными габаритами.

К агрегатам, предназначенным для окончательной разделки (нарезки) мяса, относятся слайсеры. Например, автоматические слайсеры моделей GM300/350 разработанные для крупных поставщиков пищевых продуктов, позволяют нарезать большие количества продукта без прямого участия оператора, что является необходимым условием при работе с другими моделями слайсеров. Слайсеры, представленные на российском рынке, в основном итальянского и польского производства. Стоимость итальянских слайсеров варьируется от 7,8 до 12,5 тыс. руб. и при прочих равных параметрах зависит от диаметра ножа. Увеличение этого параметра приводит к возможности производить разделку мяса различной толщины. Немаловажное влияние на формирование стоимости слайсеров также оказывает степень автоматизации.

Стоимость оборудования для измельчения мяса находится в прямой зависимости от производительности, она также обусловлена количеством ножей, различными энергопотребностью и габаритами. Стоимость подобного оборудования колеблется от 7,8 тыс. руб. за электромясорубку МИМ-300 с производительностью 300 кг/ч до 80 тыс. руб. за куттер УКН-100 с шестью ножами и производительностью 1000 кг/ч.

Оборудование для охлаждения характеризуется различной емкостью бункера — от 135 кг/сутки (IQ 135) до 1030 кг/сутки (SF 1000) и стоимостью — от 2,7 тыс. до 11 тыс. долл. Минимальная стоимость отмечается у льдогенератора Q 135 2,8 тыс. долл., максимальная — у льдогенератора чешуйчатого льда 11,200 тыс. долл. В большинстве случаев стоимость оборудования находится в прямой зависимости от производительности. На российском рынке в настоящее время представлено оборудование для производства льда, в основном зарубежного производства (Испания, Италия, Германия).

Вторичный рынок мясоперерабатывающего оборудования

Бывшее в употреблении оборудование для мясопереработки, предлагаемое на российском рынке, можно условно разделить на три основные группы.

Оборудование, восстановленное на заводе-изготовителе. Обычно оно отработало около трех лет, поэтому капитальный ремонт, произведенный изготовителем, позволяет ему долго и эффективно функционировать и в дальнейшем. На подобное оборудование предоставляется год гарантии, т. е. такой же срок, как и на новое. Стоимость его составляет около 70% от первоначальной цены нового оборудования.

Оборудование, восстановленное в специализированных фирмах. Предоставляемая гарантия колеблется от трех до шести месяцев, что может свидетельствовать о более низком качестве восстановления. Это сказывается и на цене реализации подобного оборудования, обычно она составляет 30-50% от цены нового. Следует подчеркнуть, что цена зависит от года выпуска оборудования и от степени его изношенности.

Оборудование в состоянии "как есть". Существуют две градации такого оборудования: "хорошее рабочее состояние" и "рабочее состояние". Его стоимость не должна превышать 30% от первоначальной цены. В этом случае покупатель сам определяет, что представляет из себя это оборудование, какие запасные части ему потребуются и, соответственно, есть ли смысл приобретать это оборудование за указанную остаточную стоимость.

По мнению специалистов для мясоперерабатывающих цехов целесообразно приобретать следующие единицы оборудования, бывшего в употреблении: импортные куттера, т. к. они имеют лучшую разработку на фарше, чем российские. Ножи для них изготавливают в России. В России можно приобрести для них также подшипники и ремни. Куттер, как правило, покупают без автоматики (без релейной автоматики), чтобы его было проще обслуживать; инъекторы многоигольчатые, поскольку отечественных производителей инъекторов очень мало (в России их производит ММ "ПРИС"); фаршемешалки и массажеры.

Вывод

Проведя анализ рынка оцениваемого оборудования, оценщик пришёл к выводу, что объекты оценки на вторичном рынке в условиях кризиса не пользуются спросом. В целом оцениваемые объекты имущества на дату оценки являются ограниченно привлекательными для покупателя, обладают низкой ликвидностью и по мнению оценщика могут быть реализованы в течении 8-12 месяцев на рынке при условии неизменности внешних факторов.

14. Описание процесса оценки.

14.1. Процесс оценки Объекта оценки

Под процессом оценки понимается последовательность действий, выполняемых экспертами ООО фирма «Эксперт», в ходе определения стоимости Объекта оценки. Традиционно, оценка объекта недвижимости проводится в восемь следующих этапов.

Этап 1. Постановка задачи:

На этом этапе:

- идентифицируется и подробно описывается Объект оценки;
- устанавливается цель (цели) оценки;
- устанавливается вид оценочной стоимости, подлежащий определению;
- устанавливается эффективная дата оценки.

Этап 2. Составление плана работ:

На этом этапе определяются:

- график работ по оценке (составляется Оценщиком и согласуется с Заказчиком);
- источники и способы сбора информации, необходимой для проведения оценки;
- затраты на сбор и обработку информации;
- оценочная методология, соответствующая цели оценки;
- окончательная величина вознаграждения Оценщика.

Этап 3. Сбор и обработка данных:

На этом этапе Оценщик собирает данные касательно не только Объекта оценки, но и его ближайших окрестностей, а так же района, поселения и региона его местоположения. Особое внимание уделяется проверке полноты и достоверности собранной информации.

Этап 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:

Традиционно оценка объекта недвижимости проводится для варианта его текущей эксплуатации, который обеспечивал бы собственнику максимальный экономический эффект от его использования. Если наилучший и наиболее эффективный вариант использования не совпадает с текущим, то дальнейшая оценка производится исходя из предпосылки, что объект оценки по наиболее эффективному варианту.

Этап 5. Оценка стоимости земельного участка:

Если в состав Объекта оценки входит земельный участок, то его оценка проводится отдельно от расположенных на нем зданий и сооружений. Такая оценка является начальным этапом применения затратного метода оценки недвижимости, речь о котором пойдет ниже.

Этап 6 Применение трех общепринятых методов оценки:

К этим подходам относятся — сравнительный (рыночный) подход, затратный подход, доходный подход.

Этап 7. Согласование полученных результатов:

На этапе согласования проводится:

- итоговая проверка данных, на которых основывалась оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных с использованием трех общепринятых подходов к оценке, в единое заключение об оценочной стоимости.

Этап 8. Составление Отчета об оценке:

Отчет об оценке составляется в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет об оценке в обязательном порядке включает следующую информацию:

- дату, цели и задачи проведения оценки;
- указание на используемые стандарты оценки, имеющиеся лицензии;
- основание для проведения оценки;
- точное описание Объекта оценки;
- итоговую величину стоимости Объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки данных, с указанием источника их получения;
- методику определения стоимости Объекта оценки;
- принятые при проведении оценки допущения - пределы применения полученного результата;
- юридический адрес Оценщика;
- сведения о профессиональной подготовке ответственных исполнителей.

Отчет об оценке подписывается оценщиком — ответственным исполнителем (специалистом), а также руководителем организации-Оценщика с приложением печати юридического лица.

14.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования:

Существующее федеральное законодательство (ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ) не содержит прямых упоминаний о необходимости проведения при оценке объектов оценки анализа их наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако

необходимость проведения данной процедуры предусмотрена: Международным стандартом оценки – 1 «Рыночная стоимость как база оценки». Раздел 6.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием, считается разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования выполняется проверкой на соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

физической осуществимости - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования;

правомочности - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.;

финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта);

максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшего определения стоимостной оценки Объекта оценки. В нашем случае объект оценки используется по своему прямому назначению, что по мнению оценщика является наиболее оптимальным вариантом использования объекта оценки.

14.3 Обзор подходов оценки имущества

Сравнительный подход:

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки: **спроса и предложения, замещения и вклада**. С помощью данного метода посредством анализа рыночных цен продаж (предложения) объектов, аналогичных оцениваемому, моделируется рыночная стоимость Объекта оценки. В случае, если рассматриваемый сегмент рынка соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпевает существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан примерно за ту же цену, что и объекты-аналоги.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам (физическим, юридическим и прочим), то возникает необходимость соответствующей корректировок цен сравнимых объектов по конкретным параметрам, которые могут быть как положительными, так и отрицательными.

Реализация сравнительного метода подразумевает следующую последовательность этапов:

Выбор объектов-аналогов.

Определение единиц сравнения и показателей, влияющих на стоимость рассматриваемого объекта.

Разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения.

Расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка. Применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения.

Анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход:

При оценке имущества затратным подходом оценщик делает предположение, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или для воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. При этом помимо непосредственных строительных издержек в итоговую величину затрат на воспроизводство (или замещение) включается рыночная стоимость земельного участка с жилым домом.

По решению Оценщика, при определении стоимости нового строительства помещения затратным методом может определяться его **восстановительная стоимость** или **стоимость замещения**. Первая – денежное выражение издержек воспроизведения точной копии оцениваемых улучшений на участке земли в текущих ценах с использованием аналогичных материалов, строительных стандартов, проектных решений и сохранением всех имеющихся элементов неэффективности. Вторая – величина издержек на воспроизводство улучшений, имеющих ту же функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием современных стандартов, материалов и дизайна.

Величины издержек на **восстановление** и **замещение** могут существенно различаться, однако данное обстоятельство не должно оказывать серьезного влияния на итоговый результат оценки затратным методом. Указанная разница представляет собой **функциональный износ** объекта оценки, на величину которого должна быть уменьшена восстановительная стоимость объекта оценки или стоимость его замещения.

Помимо функционального износа, при проведении оценки, стоимость нового строительства уменьшается на величину **физического** (вызванного физическим старением объекта вследствие воздействия природных или антропологических факторов) и **внешнего** (вызванного изменением окружающей конъюнктурной и ценовой ситуации на рынке недвижимости) износа.

Традиционно, оценка затратным методом включает в себя следующие этапы:

Оценка рыночной стоимости земельного участка с жилым домом как свободного от улучшений для наилучшего использования.

Определение восстановительной или замещающей стоимости улучшений.

Определение общего накопленного износа здания и оборудования.

Оценка стоимости улучшений с учетом износа

Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли .

Доходный подход:

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости – получение ожидаемых будущих доходов с требуемыми характеристиками. Рыночная стоимость объекта при этом определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых объектом оценки. Метод базируется на принципах **ожидания, замещения, спроса и предложения и предельной продуктивности**.

На первом этапе использования доходного метода оценщик составляет прогноз будущих доходов от функционирования объекта за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект. Далее потоки доходов очищают от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания объекта в требуемом коммерческом состоянии и управления, после чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость недвижимости **методом прямой капитализации** или **методом дисконтирования денежных потоков**. Выбор одного из этих способов определяется характером и качеством ожидаемых доходов.

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно меняющиеся с незначительными темпами доходы. Если же динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется техника дисконтирования денежного потока.

Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и ставки капитализации. В основе метода лежит тот факт, что в условиях свободного и конкурентного

рынка отношения значений дохода к ценам продажи для Объекта одного типа распределяются вокруг определенной величины, которая является основным индикатором для выбора ставки капитализации.

При расчетах по второму методу ставку капитализации заменяет ставка дисконтирования (ставка дохода на капитал – норма прибыли), а текущая стоимость прогнозных доходов будущих периодов определяется для каждого конкретного временного интервала.

Методика синтеза результатов оценки:

Метод анализа иерархий (МАИ), предложенный Т. Саати, является широкоуниверсальной систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы (в нашем случае – рыночную стоимость). МАИ опирается на многокритериальное описание проблемы (в нашем случае – представление рыночной стоимости через результаты, полученные методами трех традиционных подходов к оценке).

МАИ состоит в расчленении (декомпозиции) решаемой задачи на более простые и дальнейшей обработке последовательных суждений по парным сравнениям. Результат парного сравнения оценивается по бальной шкале (для избежания громоздкости модели не рекомендуется набор оценок более 9). На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится общая оценка как взвешенная сумма оценок.

Реализация МАИ при проведении синтеза итогового результата оценки Объекта оценки проводится в следующей последовательности:

Постановка задачи и определение цели анализа (определение рыночной стоимости).

Построение иерархии, начиная с вершины (цели) через промежуточные уровни (критерии) факторов к самому нижнему уровню.

Построение множества матриц парных сравнений для каждого элемента, примыкающего сверху уровня.

Сравнение элементов каждого уровня друг с другом относительно их воздействия или влияния на направляемый элемент (построение матриц суждений). Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, для чего используется следующая шкала:

№	Важность параметра оценки	Бальное выражение
1.	Одинаковая важность	1
2.	Умеренное превосходство	3
3.	Значительное превосходство	5
4.	Явное превосходство	7
5.	Абсолютное превосходство	9

14.4. Обоснование выбора методики оценки Объекта оценки

Заключение об обоснованности применения сравнительного подхода:

При применении методов сравнительного подхода ценность объектов недвижимости определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка, где реально действуют законы спроса и предложения, учитывающего уровень риска, перспективы развития отрасли.

При проведении оценки объекта оценки, оценщиками ООО фирмы «Эксперт» выявлено несколько предложений на продажу аналогичных объектов недвижимости.

Заключение об обоснованности применения доходного подхода:

Определение стоимости недвижимости в рамках доходного подхода основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за нее больше, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости.

Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом. Как правило, основными

выгодами от владения являются доход от сдачи объекта в аренду, а также перепродажа его в конце срока владения. Для осуществления оценки с помощью доходного подхода необходима ретроспективная информация о доходности объекта, которая отсутствует. Кроме того, требуется спрогнозировать будущий доход, приносимый объектом, что, по мнению оценщиков, сделать корректно нельзя. Таким образом, использование для оценки имущества данного подхода не представляется возможным.

Заключение об обоснованности применения затратного подхода:

Оценка объектов недвижимости в рамках затратного подхода позволяет получить объективную величину затрат на воспроизводство улучшений, аналогичных оцениваемым (с учетом износа). По мнению оценщика, полученный результат определения стоимости здания в рамках затратного подхода не отражает реальную рыночную ситуацию, сложившуюся на рынке.

15. Определение стоимости земельного участка с помощью сравнительного подхода

Общая характеристика рынка недвижимости

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

Рынок совершенной конкуренции	Рынок несовершенной конкуренции
1. Однородные и делимые товары	1. Нестандартизированные товары, т.к. каждый объект уникален
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация	3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках
4. Централизованное ведение сделок	4. Децентрализованные торги
5. Низкие операционные расходы	Высокие операционные издержки

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий. За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

специфика объектов недвижимости;

относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;

воздействие рынка капитала;

невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках рыночного подхода.

В процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, эксперты ООО фирма «Эксперт» гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При подборе аналогов наиболее весомыми критериями принимались:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Дата предложения или совершения сделки
- Рыночные условия
- Местоположение
- Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние)
- Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов)
- Вид использования, в том числе коммерческая привлекательность
- Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При подборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены весовые корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. В случае, если объект-аналог совпадает с Объектом оценки по определяемому фактору, то $K = 1$, если объект-аналог превосходит Объект оценки по определяемому фактору, то $K < 1$, и если объект-аналог уступает Объекту оценки по определяемому фактору, то $K > 1$.

Было отобрано два объекта, имеющие технические и качественные характеристики близкие к характеристикам объекта оценки. В качестве аналогов выбраны объекты недвижимости, приближенные к объекту оценки. В связи с отсутствием информации о ценах реальных сделок в качестве аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу.

Аналог №1: Земельный участок, расположенный в Череповецком районе, д. Ирдоматка общая площадь земельного участка – 7000 кв.м. Участок не застроен, коммуникации-электричество по границам участка. Цена предложения – 900 тыс. рублей, тел. 89115050303, https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_72133770
0

Аналог №2: Земельный участок, расположенный в Череповецком районе, д. Пустошка общая площадь земельного участка – 5000 кв.м. Участок не застроен, коммуникации-электричество по границам участка. Цена предложения – 400 тыс. рублей, тел. 89211317608, https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_70259023

Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на **последовательные и кумулятивные (накопительные)**. При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Передаваемые имущественные права. На момент оценки, собственно вид права на землю не влияет на конечное решение о приобретении объекта и на его цену. В связи с этим корректировка на набор прав сопоставимых объектов не проводилась.

Условия финансирования. Все объекты-аналоги продаются на обычных условиях финансирования сделки, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Рыночные условия. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Дата предложения/совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу в феврале 2016 года, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на цену предложения. Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. После проведения телефонных консультаций с агентствами недвижимости или собственниками объектов-аналогов, осуществляющими продажу данных объектов о возможности снижения стартовой цены, для всех объектов была применена скидка в размере 5% от стартовой цены предложения.

Корректировкой цены по последовательным элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по первой группе поправок.

Наименование параметров	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2
Адрес	п. Климовское	Череповецкий район, д. Ирдоматка	Череповецкий район, д. Пустошка
Стоимость объекта, кв.м.		900000	400000
Площадь, кв.м.	2000,00	7000	5000
Стоимость 1 кв. м общей площади		128,57	80,00
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		128,57	80,00
Условия продажи		типичные	типичные
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		128,57	80,00
Дата сделки/предложения	февраль 2016 года	февраль 2016 года	февраль 2016 года
Корректировка на дату сделки	-	1	1
Откорректированная стоимость, руб.		128,57	80,00
Корректировка на уторгование		0,95	0,95
Откорректированная стоимость, руб.		122,14	76,00
Удаленность от г. Череповец	30 км	4 км	70 км
Разрешенное использование	для эксплуатации производственного строения	для строительства здания производственного назначения	для строительства здания производственного назначения
Наличие коммуникаций	электричество, водоснабжение, канализация	электричество по границам участка	электричество по границам участка
Качество подъездных путей	выше среднего	выше среднего	среднее

Корректировка цены объектов-аналогов по кумулятивным элементам сравнения

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения и невозможности нахождения всех необходимых данных для проведения корректировок на основе парных продаж, было принято решение о применении метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом только по кумулятивным элементам сравнения. Метод позволяет ранжировать всю выборку объектов-аналогов и оцениваемый объект, по основным ценообразующим характеристикам, к которым в данном случае относятся местоположение объекта, его состояние, площадь, занимаемый этаж (этажи), наличие элементов благоустройства (отопление, водоснабжение и т.д.), парковки. Сравнение качества объекта представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика:	Элемент сравнения из группы кумулятивных элементов сравнения (фактор).
Показатель сравнения:	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения:	Определение соотношений между уровнями и их

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В данном случае применялась шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

Для того чтобы охарактеризовать аналоги, нами были отобраны следующие характеристики, как наиболее значимые при установлении цен на здания жилого назначения, к которым применялись следующие кодировки:

Таблица кодировок

Удаленность от г. Череповца	
в городе	5
пригородный район (до 10 км)	4
район, в средней удаленности от города (до 40 км)	3
район, удаленный от города (свыше 40 км)	2
Разрешенное использование	
для застройки торговой, торгово-офисной недвижимостью	4
для застройки офисной недвижимостью	3
для застройки офисной недвижимостью	2
для застройки производственной недвижимостью	1
Площадь, кв.м.	
до 10000	4
до 50000	3
до 100000	2
более 100000	1
Коммуникации	

полный комплект коммуникаций	4
частичный комплект коммуникаций	3
только один элемент коммуникаций	2
без коммуникаций	1
Качество подъездных путей	
отличное	5
выше среднего	4
среднее	3
ниже среднего	2
низкая	1

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта. Значения весовых коэффициентов для каждого фактора были получены в результате изучения оценщиками рынка недвижимости производственных помещений, включая консультации с агентами недвижимости.

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, чем выше суммарный коэффициент, тем больше стоимость объекта.

Исходя из этого предположения, определяется приведенная стоимость каждого из сопоставимых объектов, если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Величина приведенной стоимости для объекта сравнения определяется по формуле:

$$C_{пр} = \frac{K_{оо}}{K_{ос}} \cdot C_{ос};$$

где:

$C_{пр}$ - приведенная стоимость;

$K_{оо}$ - суммарный коэффициент объекта оценки;

$K_{ос}$ - суммарный коэффициент объекта сравнения;

$C_{ос}$ - скорректированная стоимость по объекту сравнения;

Определение рыночной стоимости для объекта оценки

Стоимость единицы сравнения оцениваемого объекта (в данном случае 1 кв.м общей площади объекта) рассчитывается как средневзвешенное значение приведенных стоимостей объектов-аналогов по следующей формуле:

$$C_{оо} = \frac{\sum (C_{пр,i} \cdot N_i)}{\sum N_i}$$

где:

$C_{оо}$ - рыночная стоимость для объекта оценки;

$C_{пр,i}$ - приведенная стоимость по объекту сравнения;

N_i - весовой коэффициент объекта сравнения (определяется на основе суммарного коэффициента состояния объекта сравнения и степени близости объекта сравнения к объекту оценки)

Характеристики сопоставимых объектов							
№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от г. Череповец	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Качество подъездных путей	Площадь, кв.м.	Стоимость руб/кв. м

1	Череповецкий район, д. Ирдоматка	4 км	для строительства здания производственного назначения	электричество по границам участка	выше среднего	7000,0	128,57
3	Череповецкий район, д. Пустошка	70 км	для строительства здания производственного назначения	электричество по границам участка	среднее	5000,0	80,00
	Объект оценки	30 км	для эксплуатации и производственного строения	электричество, водоснабжение, канализация	выше среднего	2000,0	

Кодировка

№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от г. Череповец	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Качество подъездных путей	Площадь, кв.м.	Стоимость руб/кв. м
1	Череповецкий район, д. Ирдоматка	3	1	1	4	4	128,6
3	Череповецкий район, д. Пустошка	1	1	1	3	4	80,0
	Объект оценки	2	1	3	4	4	0,0
	Максимальные значения	3	1	3	4	4	

Кодировка с нормировкой факторов

№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от г. Череповец	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Качество подъездных путей	Площадь, кв.м.	Стоимость руб/кв. м
1	Череповецкий район, д. Ирдоматка	1,00	1,00	0,33	1,00	1,00	128,6
3	Череповецкий район, д. Пустошка	0,33	1,00	0,33	0,75	1,00	80,0
	Объект оценки	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,0

Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от г. Череповец	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Качество подъездных путей	Площадь, кв.м.	Суммарный коэф-нт	Стоимость руб/кв. м
	Вес	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1,00	
1	Череповецкий район, д. Ирдоматка	0,200	0,200	0,067	0,200	0,200	0,867	128,6
3	Череповецкий район, д. Пустошка	0,067	0,200	0,067	0,150	0,200	0,683	80,0
	Объект оценки	0,133	0,200	0,200	0,200	0,200	0,933	0,0

Определение стоимости объекта оценки, руб. за 1 кв.м						
№ аналога п/п	Адрес объекта	Стоимость руб/кв. м	Суммарный коэф-нт	Приведенная стоимость	Весовой коэф-нт	Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м в руб.
1	Череповецкий район, д. Ирдоматка	128,6	0,867	138,46	0,500	69,23
3	Череповецкий район, д. Пустошка	80,0	0,683	109,27	0,500	54,64
	Объект оценки	0	0,933	124	1,000	123,87
	Площадь земельного участка, кв.м.					2000
	Стоимость земельного участка					247730

Таким образом стоимость земельного участка, площадью 2000 кв.м. рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила (НДС нет):

247 730 рублей

Двести сорок семь тысяч семьсот тридцать рублей

16. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках рыночного подхода.

В процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, эксперты ООО фирма «Эксперт» гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При подборе аналогов наиболее весомыми критериями принимались:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Дата предложения или совершения сделки
- Рыночные условия
- Местоположение
- Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние)
- Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договоров аренды, административные расходы, состав арендаторов)
- Вид использования, в том числе коммерческая привлекательность
- Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При подборе аналогов использовались данные риэлтерских фирм и собственников объектов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены весовые корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. В случае, если объект-аналог совпадает с Объектом оценки по определяемому фактору, то $K = 1$, если объект-аналог превосходит Объект оценки по определяемому фактору, то $K < 1$, и если объект-аналог уступает Объекту оценки по определяемому фактору, то $K > 1$.

Было отобрано два объекта, имеющие технические и качественные характеристики близкие к характеристикам объекта оценки. В качестве аналогов выбраны объекты недвижимости производственного назначения с административными площадями, приближенные к объекту оценки. В связи с отсутствием информации о ценах реальных сделок в качестве аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу.

Аналог №1: Нежилое помещение, расположенное в п. Ирдоматка Череповецкого района, общая площадь здания – 680 кв.м., площадь земельного участка - 2200 кв.м., имеется отопление, водоснабжение, электричество, в офисных помещениях - отделка улучшенного качества. Цена предложения – 1,99 млн. рублей, тел. 89115051060, <http://vse35.ru/realty/element.php?eid=953270>

Аналог №2: Нежилое помещение, расположенное в районе промышленной застройки г. Череповец, в п. Новые Углы, ул. Центральная, общая площадь здания – 1500 кв.м., площадь земельного участка - 5000 кв.м., имеется отопление, водоснабжение, электричество, в офисных помещениях - отделка улучшенного качества. Цена предложения – 4 млн. рублей, тел. 89215449951, https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_585075818

Вносимые поправки в стоимость объектов-аналогов делятся на **последовательные и кумулятивные (накопительные)**. При последовательных поправках - каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках учитывается их суммарное влияние на стоимость с учетом внесения последовательных поправок.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Передаваемые имущественные права. На момент оценки, собственно вид права на землю не влияет на конечное решение о приобретении объекта и на его цену. В связи с этим корректировка на набор прав сопоставимых объектов не проводилась.

Условия финансирования. Все объекты-аналоги продаются на обычных условиях финансирования сделки, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Рыночные условия. Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Дата предложения/совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу в феврале 2016 года, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на цену предложения. Цены выставленных на продажу объектов были скорректированы в сторону уменьшения исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. После проведения телефонных консультаций с агентствами недвижимости или собственниками объектов-аналогов, осуществляющими продажу данных объектов о возможности снижения стартовой цены, для всех объектов была применена скидка в размере 5% от стартовой цены предложения.

Корректировка на земельный участок: Расчет 1 кв.м. земельного участка для аналогов № 1 и 2 произведен ниже. Величина корректировки для объектов аналогов рассчитывалась по формуле: расчетная стоимость 1 кв.м. земельного участка * на площадь земельного участка аналога.

Наименование	Череповецкий район, д. Ирдоматка, тел. 89115050303 https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_721337700	Промзона г. Череповца, ул. Веретьевская, т. 89092731642 https://www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_1.58_ga_promnaznacheniya_679231462
Цена предложения руб.	900000	1650000
Уторгование	7000	15829
Скорректированная цена руб.	129	104

Площадь земельного участка, кв.м.	1	1
Стоимость 1 кв.м. площади	122	99
Местоположение	1	1
Скорректированная цена 1кв.м. руб.	116	94

Корректировкой цены по последовательным элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по первой группе поправок.

Наименование параметров	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2
Адрес	Климовское	Череповецкий район, п. Ирдоматка	г. Череповец, п. Новый Углы, ул. Центральная
Стоимость объекта, кв.м.		1990000	4000000
Площадь здания, кв.м.	1171,80	680	1500
Стоимость 1 кв. м общей площади		2926,47	2666,67
Передаваемые имущественные права		собственность	собственность
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		2926,47	2666,67
Условия продажи		типичные	типичные
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		2926,47	2666,67
Дата сделки/предложения	февраль 2016 года	февраль 2016 года	февраль 2016 года
Корректировка на дату сделки	-	1	1
Откорректированная стоимость, руб		2926,47	2666,67
Корректировка на уторгование		0,95	0,95
Откорректированная стоимость, руб		2780,15	2533,33
Удаленность от центра г. Череповец	30 км	4 км	промышленная зона г. Череповца
Престижность района расположения	средняя	выше средней	выше средней
Назначение помещения	многопрофильное, производство, офис	многопрофильное, производство, офис	многопрофильное, производство, офис
Площадь земельного участка кв.м	2000	2200	5 000
Внутренняя отделка	отделка материалами обычного качества	отделка материалами низкого качества	отделка материалами обычного качества
Состояние помещения	в хорошем состоянии	в удовлетворительном состоянии	в удовлетворительном состоянии
Качество окружения	выше среднего	выше среднего	низкое
Наличие земельного участка	есть	есть	есть
Право владения земельным участком	собственность	собственность	собственность
Корректировка на наличие земельного участка		255279	470379
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка		1734721	3529621
Стоимость 1 кв.м.		2551	2353

Корректировка цены объектов-аналогов по кумулятивным элементам сравнения

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения и невозможности нахождения всех необходимых данных для проведения корректировок на основе парных продаж, было принято решение о применении метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения объектов-аналогов с оцениваемым объектом только по кумулятивным элементам сравнения. Метод позволяет ранжировать всю выборку объектов-аналогов и оцениваемый объект, по основным ценообразующим характеристикам, к которым в данном случае относятся местоположение объекта, его состояние, площадь, занимаемый этаж (этажи), наличие элементов благоустройства (отопление, водоснабжение и т.д.), парковки. Сравнение качества объекта представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика:	Элемент сравнения из группы кумулятивных элементов сравнения (фактор).
Показатель сравнения:	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения:	Определение соотношений между уровнями и их сравнение.

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В данном случае применялась шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

Для того чтобы охарактеризовать аналоги, нами были отобраны следующие характеристики, как наиболее значимые при установлении цен на здания производственного назначения, к которым применялись следующие кодировки:

Таблица кодировок	
Удаленность от центра деловой активности жизнеобеспечения	
в городе	4
пригородный район (до 10 км)	3
район, в средней удаленности от города (до 40 км)	2
район, удаленный от города (свыше 40 км)	1
Престижность района расположения	
высокая	5
выше средней	4
средняя	3
ниже средней	2
низкая	1
Внутренняя отделка	
отделка материалами высокого качества	3
отделка материалами обычного качества	2
отделка материалами низкого качества	1
без отделки	
Состояние помещения	

В отличном состоянии	5
В очень хорошем состоянии	4
В хорошем состоянии	3
В удовлетворительном состоянии	2
В неудовлетворительном состоянии	1
Качество окружения	
отличное	5
выше среднего	4
среднее	3
ниже среднего	2
низкая	1

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта. Значения весовых коэффициентов для каждого фактора были получены в результате изучения оценщиками рынка недвижимости производственных помещений, включая консультации с агентами недвижимости.

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, чем выше суммарный коэффициент, тем больше стоимость объекта.

Исходя из этого предположения, определяется приведенная стоимость каждого из сопоставимых объектов, если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Величина приведенной стоимости для объекта сравнения определяется по формуле:

$$C_{пр} = \frac{K_{оо}}{K_{ос}} \cdot C_{ос};$$

где:

$C_{пр}$ - приведенная стоимость;

$K_{оо}$ - суммарный коэффициент объекта оценки;

$K_{ос}$ - суммарный коэффициент объекта сравнения;

$C_{ос}$ - скорректированная стоимость по объекту сравнения;

Определение рыночной стоимости для объекта оценки

Стоимость единицы сравнения оцениваемого объекта (в данном случае 1 кв.м общей площади объекта) рассчитывается как средневзвешенное значение приведенных стоимостей объектов-аналогов по следующей формуле:

$$C_{оо} = \frac{\sum (C_{пр,i} \cdot N_i)}{\sum N_i}$$

где:

$C_{оо}$ - рыночная стоимость для объекта оценки;

$C_{пр,i}$ - приведенная стоимость по объекту сравнения;

N_i - весовой коэффициент объекта сравнения (определяется на основе суммарного коэффициента состояния объекта сравнения и степени близости объекта сравнения к объекту оценки)

Характеристики сопоставимых объектов							
№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от центра г. Череповец	Престижность района расположения	Внутренняя отделка	Состояние помещения	Качество окружения	Стоимость руб/кв. м

1	Череповецкий район, п. Ирдоматка	4 км	выше средней	отделка материалами низкого качества	в удовлетворительном состоянии	выше среднего	2 551,06
2	г. Череповец, п. Новый Углы, ул. Центральная	промышленная зона г. Череповца	выше средней	отделка материалами обычного качества	в удовлетворительном состоянии	низкое	2 353,08
	Объект оценки	30 км	средняя	отделка материалами обычного качества	в хорошем состоянии	выше среднего	

Кодировка

№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от центра г. Череповец	Престижность района расположения	Внутренняя отделка	Состояние помещения	Качество окружения	Стоимость руб/кв. м
1	Череповецкий район, п. Ирдоматка	3	4	2	2	4	2 551,06
2	г. Череповец, п. Новый Углы, ул. Центральная	4	4	3	2	1	2 353,1
	Объект оценки	2	3	3	3	4	0,0
	Максимальные значения	4	4	3	3	4	

Кодировка с нормировкой факторов

№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от центра г. Череповец	Престижность района расположения	Внутренняя отделка	Состояние помещения	Качество окружения	Стоимость руб/кв. м
1	Череповецкий район, п. Ирдоматка	0,75	1,00	0,67	0,67	1,00	2 551,1
2	г. Череповец, п. Новый Углы, ул. Центральная	1,00	1,00	1,00	0,67	0,25	2 353,1
	Объект оценки	0,50	0,75	1,00	1,00	1,00	0,0

Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ аналога п/п	Адрес объекта	Удаленность от центра г. Череповец	Престижность района расположения	Внутренняя отделка	Состояние помещения	Качество окружения	Суммарный коэф-нт	Стоимость руб/кв. м
	Вес	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	1,00	
1	Череповецкий район, п. Ирдоматка	0,150	0,200	0,133	0,133	0,200	0,817	2 551,1
2	г. Череповец, п. Новый Углы, ул. Центральная	0,200	0,200	0,200	0,133	0,050	0,783	2 353,1
	Объект оценки	0,100	0,150	0,200	0,200	0,200	0,850	0,0

Определение стоимости объекта оценки, руб. за 1 кв.м

№ аналога п/п	Адрес объекта	Стоимость руб/кв. м	Суммарный коэф-нт	Приведенная стоимость	Весовой коэф-нт	Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м в руб.
1	Череповецкий район, п.	2 551,1	0,817	2 655,19	0,500	1 327,60

	Ирдоматка					
2	г. Череповец, п. Новый Углы, ул. Центральная	2 353,1	0,783	2 553,34	0,500	1 276,67
	Объект оценки	0	0,850	2 604	1,000	2 604,27
	Площадь объекта оценки, руб.					1171,80
	Стоимость Объекта оценки, руб					3051677
	Стоимость земельного участка, руб.					247730
	Стоимость Объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, кв.м.					3 299 408

Таким образом, стоимость объекта оценки земельного участка и расположенного на нем здания консервного цеха рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила (без учета НДС):

3 299 408 рублей

Три миллиона двести девяносто девять тысяч четыреста восемь рублей

17. Определение стоимости имущества с помощью сравнительного подхода

Обобщенная методика расчета

Сравнительный подход объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

1. - анализ рынка и его сегмента, к которому относится Объект оценки
2. - сбор и регистрация текущей рыночной информации
3. - проверка достоверности собранной информации
4. - выбор метода оценки и расчет стоимости

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования реализуется в следующих методах:

- - прямого сравнения с аналогичным объектом
- - направленных качественных корректировок
- - расчета по корреляционно – регрессионным моделям полезного типа.

Специалисты оценщики ООО фирма «Эксперт» считают, что оценку имущества наиболее целесообразно провести в рамках метода прямого сравнения с аналогичным объектом где цена близкого аналога служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Сравнительный рыночный подход объединяет несколько практических методов оценки. Независимо от используемого метода обобщенная схема оценки включает следующие этапы:



Эксперт оценщик считает целесообразным применить для расчета стоимости объекта в рамках сравнительного рыночного подхода метод прямого сравнения с аналогичным новым объектом. Данный метод является основным в сравнительном подходе и реализуется в двух методиках.

- 1) Сравнение с близким (практически идентичным) аналогом.
- 2) Сравнение с аналогом имеющим параметрические и другие отличия.

Сравнение с близким аналогом

Близкий аналог – это объект той же модели (модификации), что и Объект оценки, у него нет отличий от оцениваемого объекта по конструкции, основным материалам и оснащению.

Цена близкого аналога является базой для назначения стоимости Объекта оценки. Полная стоимость замещения равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок.

«Коммерческие» корректировки по своему содержанию подразделяются на три группы.

- 1) Корректировка (индексация) по фактору времени.
- 2) Корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи.
- 3) Корректировки на наличие НДС.
- 4) Корректировка на состояние, наличие износа.
- 5) Корректировка, учитывающая доставку, монтажные и пусконаладочные работы.

В данной работе за аналогичные объекты принимались объекты оборудования общепита представленные на первичном рынке близлежащих регионов предлагаемые к продаже прямыми дилерами производящих компаний или дилеров.

При оценке стоимости дорогостоящих и уникальных машин информация, полученная с помощью методов технической диагностики, является чрезвычайно ценной, так как на ее основе эксперты могут построить обоснованные выводы об уровне износа машины в целом.

Однако при проведении оценки машин, особенно массовой, применение методов прямой оценки физического износа — затруднительно по указанным выше причинам. Кроме того, их применение не дает оценщику прямого ответа на вопрос о влиянии состояния машины на ее стоимость.

Существующие методы определения физического износа, используемые при оценке, опираются на:

- а) нормативы планово-предупредительного ремонта и технического обслуживания, разработанные для разных видов машин, оборудования и транспортных средств;

б) нормативные сроки службы при оговоренных условиях эксплуатации.

На промышленных предприятиях России действует система планово-предупредительного ремонта оборудования. Информация о состоянии машины, фиксируется в ремонтном подразделении предприятия. Наличие такой информации позволяет оценщику проводить оценку физического износа машины.

Известны следующие методы определения степени физического износа машин (имущества) при их оценке:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Метод экспертизы физического состояния объекта

Смысл при применении этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа ($K_{и,физ.}$).

Пример такой шкалы приведен в табл. (1). Чтобы связать износ машины с ее стоимостью, таблицы-шкалы для определения коэффициентов износа обычно строят на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин. Значения коэффициентов износа определяют, сопоставляя цены продаж ($C_{втор}$) на вторичном рынке машин, техническое состояние и физический износ которых известен, с ценами (C) новых идентичных машин (имущества).

В этом случае коэффициент износа можно найти, как;

$$K_{и,физ.} = \frac{C - C_{втор}}{C}$$

Таблица 1

Физ. износ%	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
0 5	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.
40 45 50 55 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата.
97,5 100	Не годное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).

Оценщик, как правило, в состоянии применить метод достаточно точно только в

ситуациях, когда он хорошо знаком с объектом оценки. В остальных случаях при определении коэффициента физического износа (Ки,физ.) этим методом, оценщик может привлекать квалифицированных специалистов в области эксплуатации оборудования для консультаций по его техническому состоянию (независимых экспертов). Весьма полезными для оценщика при этом являются аргументация ответов специалистов и информация об источниках этой аргументации.

Для повышения достоверности оценки (Ки,физ.) может быть учтено мнение нескольких экспертов, особенно когда речь идет о выборе значения из достаточно широкого диапазона значений в пределах одной строки таблицы. В этом случае результат оценки представляет собой средневзвешенное значение экспертов.

Метод эффективного возраста

Для оценки износа вводится понятие эффективного возраста ($T_{эф}$) оборудования. Если хронологический возраст (T) — это количество лет, прошедших со времени создания машины, то эффективный возраст ($T_{эф}$) — это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок (T) и учитывающий условия, ее эксплуатации. Знание эффективного возраста объекта оценки позволяет более обоснованно судить о его износе.

Если эффективный возраст ($T_{эф}$) машины известен, то коэффициент физического износа определяется по формуле:

$$K_{и,физ} = \frac{T_{эф}}{T_n};$$

Где: T_n — нормативный срок службы машины.

Обычно для определения $T_{эф}$ экспертно оценивают остающийся срок службы $T_{ост}$ объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания. В этом случае:

$$T_{эф} = T_n - T_{ост}.$$

Определение остающегося срока предполагает, что оценщику известно, как машина будет эксплуатироваться с момента оценки до самого окончания срока ее службы (сменность, нагрузки, условия работы и т.п.).

Экспертно-аналитический метод

Метод предполагает определение коэффициента физического износа машины при одновременном учете ее хронологического возраста и экспертной балльной оценки физического состояния. В данном методе коэффициент физического износа получается на основе цен на подержанные и новые машины и оборудование, то есть он отражает реакцию вторичного рынка на степень физического износа МО.

Метод средневзвешенного хронологического возраста

Метод может быть применён тогда, когда после нескольких лет эксплуатации машины, заменён ряд агрегатов и деталей, и их возраст оказался разным. В этом случае коэффициент физического износа может быть рассчитан по формуле:

$$K_{и,физ} = \frac{T_{ср\wзв}}{T_n};$$

где $T_{ср\wзв}$ — средневзвешенный хронологический возраст машины.

Метод ухудшения главного параметра

Метод предполагает, что физический износ проявляется в ухудшении какого-либо одного характерного эксплуатационного параметра машины (производительность, точность, мощность, расход топлива и т.д.). Если такой параметр найден для данного вида имущества, то коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{и,физ} = 1 - (X / X_0)^n$$

Где: X , X_0 — значение главного параметра имущества в начале эксплуатации и на момент оценки.

n — показатель степени (0,6 – 0,8)

Функциональный износ

В отличие от физического износа, имеющего абсолютный характер, функциональный износ является относительным. Функциональный износ оцениваемых машин и оборудования рассматривается по отношению к аналогам, т.е. зависит от базы сравнения.

На ускорение функционального износа, т.е. частоту смены поколений машин и технологий, сильно влияет научно-технический прогресс.

Применительно к вопросам оценки обычно рассматривают две стороны возможного отличия нового объекта от старого. Исходя из статей затрат, различают следующие группы функционального износа:

- износ, обусловленный избытком капитальных затрат;
- износ, обусловленный избытком производственных затрат.

Износ, обусловленный избытком капитальных затрат.

Функциональный износ (устаревание), обусловленный избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов или невозможности оптимально использовать оборудование, несбалансированности производственного процесса. Часто этот вид функционального износа называют *технологическим устареванием*.

Коэффициент функционального износа определяется по формуле:

$$K_{\text{фун}} = 1 - (P_o / P_n) \cdot n,$$

где: P_o – производительность оцениваемого (старого) оборудования;

P_n – производительность нового оборудования или аналога;

n – коэффициент «торможения цены»

Износ, обусловленный избытком производственных затрат.

Функциональный износ, обусловленный избытком производственных затрат, возникает либо в результате совершенствования технологии, либо повышения эффективности размещения и компоновки. Этот вид функционального износа часто называют *операционным устареванием*.

Определение обесценивания машин и оборудования, вызванного операционным устареванием, включает в себя следующие этапы:

- определение ежегодных эксплуатационных расходов при использовании оцениваемого объекта;
- определение ежегодных эксплуатационных расходов при использовании аналога;
- определение разницы затрат на эксплуатацию;
- учёт влияния налогов;
- определение остаточного срока экономической жизни оцениваемого объекта или времени на устранение недостатков;
- определение текущей стоимости ежегодных будущих потерь по соответствующей ставке дисконтирования.

Операционное устаревание можно рассматривать как сегодняшнюю стоимость будущих избыточных производственных затрат. В зависимости от типа излишних производственных затрат, связанных с действующим оборудованием, различают две категории операционного устаревания:

- операционное устаревание, вызванное повышенными инвестиционными издержками;
- операционное устаревание, вызванное повышенными эксплуатационными затратами.

Исправимый функциональный износ.

К исправимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия конструкции, материалов, стандартов, качества дизайна современным требованиям. *Исправимым функциональным износом считается износ, устранение которого приносит поток дохода, превышающий в настоящих ценах затраты на его исправление.* Он вызывается:

- недостатками, требующими дополнения (отсутствием необходимых элементов);
- недостатками, требующими замены (модернизации) отдельных элементов на элементы с другими техническими характеристиками, которые позволяют повысить потребительские свойства рассматриваемого объекта в целом.

Внешний (экономический) износ

Внешний износ (устаревание) проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса и предложения на определённый вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, правовыми изменениями.

Существует два подхода при определении величины внешнего износа:

- капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- сравнение продаж аналогичного оборудования при наличии и отсутствии внешних воздействий.

При достаточном объёме данных второй подход является более предпочтительным.

При применении затратного подхода недоиспользование оборудования вследствие внешнего износа можно оценить с помощью относительных показателей. Обычно таким показателем является относительный коэффициент недоиспользования оборудования:

$$I_n = (V_{\text{факт}} / V_{\text{ном}})$$

Где: **V_{факт}** и **V_{ном}** – соответственно фактический и номинальный выпуски продукции (в денежном выражении) за определённый период времени.

Коэффициент внешнего экономического износа оборудования равен:

$$K_{и}, v_n = 1 - I_n$$

При определении внешнего экономического износа машин и оборудования важно очень чётко представлять истинные причины снижения выпуска продукции.

Совокупный (накопленный) износ

Коэффициенты физического, функционального и экономического износов обычно вычисляют в долях или процентах от стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода:

- аддитивный;
- мультипликативный.

При аддитивном подходе коэффициент суммарного износа (K) определяется сложением коэффициентов физического, функционального и экономического износов:

$$K = K_{\text{физ}} + K_{\text{фун}} + K_{\text{вн}}$$

При мультипликативном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}})$$

При использовании *доходного подхода* вообще не требуется специальный учёт какого-либо вида износа, так как влияние каждого из них проявляется в величине дохода, создаваемого объектом оценки.

При использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машины обычно используют рыночные цены (Ц_{ан}) идентичных объектов или близких аналогов. Считается, что в этих ценах уже учтён функциональный и внешний износы оборудования, практически одинаковых с объектом оценки. Поэтому требуется определение лишь его физического износа для корректировки цен близких аналогов по степени износа, если это необходимо:

$$C = C_{\text{ан}} \times (1 - K_{и, \text{физ, оц}}) / (1 - K_{и, \text{физ, ан}})$$

где: **K_{и, физ, оц}** ; **K_{и, физ, ан}** - коэффициенты физического износа объекта оценки и

близкого аналога соответственно.

При использовании затратного подхода процесс определения стоимости (С) объекта оценки сводится к определению полной стоимости воспроизводства (Св) с последующим учётом обесценения вследствие действия всех трёх видов износа:

$$C = C_{\text{в}} (1 - K_{\text{и, физ}}) \times (1 - K_{\text{и, фун}}) \times (1 - K_{\text{и, вн}})$$

Формулы для определения коэффициентов износа, приведённые выше, показывают, что процедура учёта всех трёх видов износа предполагает определённую последовательность:

- первым всегда учитывают физический износ;
- затем функциональный;
- потом внешний (экономический) износ.

В рамках сравнительного подхода для определения величины физического износа оборудования оценщик счёл возможным применить метод эффективного возраста:

Определение величины функционального износа

По мнению оценщика объекты оценки не подвержены влиянию функционального износа.

Определение величины экономического износа

Экономический (внешний) износ Оценщиком выявлен не был.

Суммарный износ рассчитывается по формуле результаты расчета сведены в таблицу.

№ п/п	Наименование, тип, марка	Год выпуска	Фактически срок службы, лет	Нормативный срок службы, лет	Величина физического износа, %		Величина экономического износа, %	Величина функционального износа, %	Величина суммарного износа, %
					Расчетный	Откорректированный*			
1	Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	2000	16	7	Более 100%	85	0	0	85
2	Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	2011	5	7	71,43	71	0	0	71
3	Мойка банок, марки ПА3-100Ж	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
4	Транспортер 4 м, б/номера	2012	4	7	57,14	57	0	0	57
5	Мойка закрытых банок, марки ПА3-700Н, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
6	Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КГ2-Г, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
7	Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
8	Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	2006	10	10	Более 100%	85	0	0	85
9	Холодильник	2002	14	10	Более 100%	85	0	0	85

	компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420				100%				
10	Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	2002	14	10	Более 100%	85	0	0	85
11	Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	2001	15	10	Более 100%	85	0	0	85
12	Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/ номера	2010	6	5	Более 100%	85	0	0	85
13	Пила ленточная, марки КТ-750, зав. № 110909	2001	15	10	Более 100%	85	0	0	85
14	Угловой траснпортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	2000	16	10	Более 100%	85	0	0	85
15	Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	2000	16	10	Более 100%	85	0	0	85
16	Регулируемая паровая электрозадвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	1987	29	5	Более 100%	85	0	0	85
17	Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	2002	14	10	Более 100%	85	0	0	85
18	Льдогенератор Simag, марки SP255 AS- F/M30A, зав. № ZB1853-3	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
19	Транспортер, марки М8-АКСМ, б/номера	2002	14	10	Более 100%	85	0	0	85
20	Мясонарезной станок, б/номера	2012	4	10	40,00	40	0	0	40
21	Тельфер 0,5 т, б/номера	2012	4	10	40,00	40	0	0	40
22	Тельфер 1 т, б/номера	2012	4	10	40,00	40	0	0	40
23	Холодильник сплитсистема, б/номера	2002	14	10	Более 100%	85	0	0	85
24	Холодильник сплитсистема, б/номера	2002	14	10	Более 100%	85	0	0	85
25	Воздушный компрессор с	2011	5	7	71,43	71	0	0	71

	осушкой воздуха, марки С415М, зав. № 546								
26	Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
27	Фаршемешалка, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
28	Подъемник магнитный, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
29	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
30	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
31	Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
32	Весы напольные 200 кг, марки М-ER 333L, зав. № 333L10096	2011	5	10	50,00	50	0	0	50
33	Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	2006	10	10	Более 100%	85	0	0	85
34	Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	2011	5	10	50,00	50	0	0	50

* по данным Заказчика оборудование не используется в основном производстве, учитывая сменность работы оборудования, проведенные ремонтно-восстановительные работы, оценщик считает возможным откорректировать величину физического износа превышающего 100 % до 85%.

Сравнительные характеристики объектов оценки и аналогов

Наименование	Год выпуска	Момент действия цены	Гарантийный срок обслуживания	Наличие НДС	Ликвидность	Износ, %
Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	2000	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	71
Мойка банок, марки ПА3-100Ж	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Транспортер 4 м, б/номера	2012	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	57
Мойка закрытых банок, марки ПА3-700Н, б/ номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КГ2-Г, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50

Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	2006	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420	2002	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	2002	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	2001	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/номера	2010	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Пила ленточная, марки КТ-750, зав. № 110909	2001	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Угловой траснпортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	2000	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	2000	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Регулируемая паровая электрозадвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	1987	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	2002	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A, зав. № ZB1853-3	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Транспортер, марки М8-АКСМ, б/номера	2002	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Мясонарезной станок, б/номера	2012	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	40
Тельфер 0,5 т, б/номера	2012	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	40
Тельфер 1 т, б/номера	2012	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	40
Холодильник сплитсистема, б/номера	2002	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Холодильник сплитсистема, б/номера	2002	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки С415М, зав. № 546	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	71

Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Фаршемешалка, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Подъемник магнитный, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Агрегат холодильный - 20 гр.С, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Агрегат холодильный - 20 гр.С, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Весы напольные 200 кг, марки М-ER 333L, зав. № 333L10096	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50
Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	2006	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	85
Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	2011	февраль 2016 года	12 месяца	есть	низкая	50

Обоснование корректировок

Корректировка на наличие возможности гарантийного и пост гарантийного обслуживания. Величина данной корректировки рассчитывалась в соответствии с продолжительностью такого срока. В нашем случае она составляет 2,4% от стоимости имущества. Из расчёта 12 месячного гарантийного срока и уровня снижения стоимости 0,2% в месяц. Корректировка установлена в ходе переговоров проведённых с менеджером компании представителя продавца

Корректировка на момент действия цены – заключается в приведении цены аналога к дате оценки. Поскольку принятая цена предложения о продаже аналога максимально приближена к дате оценки то применение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие НДС. В цене аналога содержится НДС, 18%, требуется введение понижающей корректировки учитывающей влияние НДС на конечную цену предложения

Корректировка на наличие физического износа. В связи с тем что сравнение объект оценки производится с новым аналогом, то для расчета остаточной стоимости замещения, требуется применение понижающей корректировки, учитывающей падение стоимости объект оценки в следствии его износа Проведена в соответствии с вышеприведенным расчётом в рамках метода экспертизы физического состояния.

Корректировка на ликвидность – учитывая кризисное состояние как экономики России в целом, так и рынка оборудования для пищевой промышленности в частности, оценщиком принято решение ввести корректировку на ликвидность.

Данная корректировка рассчитывалась на основании данных полученных при опросе специалистов. Специалисты, привлеченные при проведении экспертного опроса посредством телефонного интервьюирования имеют значительный стаж работы, высокую квалификацию, специализируются на работе с недвижимым имуществом, входят в оценочные и риэлтерские сообщества.

№ п/п	Наименование организации	Должность эксперта	Ф.И.О. специалиста, стаж работы	Телефон
1	ООО фирма "Эксперт"	Оценщик 1 категории, исполнительный директор	Розов С.И., стаж 17 лет	8(8202)55-13-77
2	ООО фирма «Эксперт»	Оценщик 1 категории, исполнительный директор	Гурьянов С. Л., стаж 12 лет	8(8202)55-13-77
3	ИП Фомичев С.Н.	Оценщик 1 категории	Фомичев С.Н., стаж 10 лет	8 (8202)62-47-

				21
Вопросы, заданные оценщиком:				
1. Каково соотношение спроса и предложения в настоящее время на рынке промышленного оборудования? В ответе на данный вопрос специалисты были едины во мнении, что предложение на рынке промышленного оборудования многократно превышает спрос, что связано в первую очередь с кризисной ситуацией в экономике России, возросшим курсом валют.				
2. К какой категории ликвидности в текущий момент времени относится группа - оборудование пищевой промышленности, бывшее в эксплуатации со сроком фактического использования от 5 до 10 лет?				
Категории ликвидности				
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6
	Более 6			
По мнению специалисты оборудование данной группы в настоящий момент времени может быть отнесено к категории оборудования с низкой ликвидностью, а в зависимости о его фактического состояния, работоспособности, необходимости проведения ремонтных работ и доведения до норм ТУ, к категории неликвидного имущества.				
3. Назовите граничные показатели величины корректировки применяемой к данной категории имущества, учитывающей его низкую ликвидность на вторичном рынке, обусловленную снижением спроса в связи с текущей кризисной ситуацией в экономике России, резким удорожанием ремонтных комплектующих, кризисом мелких налоговых контрагентов?				
Полученные результаты по опросу сведены в таблицу:				
№ п/п	Специалист	Диапазон величины корректировки на низкую ликвидность, %	Средняя величина корректировки, %	
1	Розов С.И.	15-25	20	
2	Гурьянов С. Л.	15-25	20	
3	Фомичев С.Н.	15-30	22,5	
	Вывод	15- 27	20,8	
В настоящем Отчете использовался показатель корректировки равный 20 %.				

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

1. Камера термодымовая КТД-500

Для определения стоимости камеры термодымовой КТД-500 выбран прямой аналог данного оборудования. Информация о стоимостных и технических параметрах которого размещена на сайте сети Интернет <http://www.dpprom.ru/products/idp0018646> (см. Приложение к Отчету)

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог
Наименование	Камера термодымовая КТД-50	Камера термодымовая КТД-50 http://www.dpprom.ru/products/idp0018646
Цена аналога, руб.		362998
Год выпуска	2006	2016
Корректировка		1
Скорректированная стоимость, руб		362998
Дата действия цены	февраль 2016 года	февраль 2016 года
Корректировка		1
Скорректированная стоимость, руб		362998
Гарантийный срок обслуживания		12 месяцев, (по 0,2% в месяц-2,4 в год%)
Корректировка		8711,95
Скорректированная стоимость, руб		354286,05
Наличие НДС	нет	Да
Корректировка		54043,63
Скорректированная стоимость, руб		300242,41
Ликвидность	низкая	низкая
Корректировка		60048,48

Скорректированная стоимость, руб		240193,93
Полная стоимость замещения без учета НДС, руб.	240193,93	
Коэффициент физического износа	85	
Корректировка	0,85	
Остаточная стоимость замещения с учетом износа и без учета НДС, руб.	36029	

Таким образом, стоимость камеры термодымовой КТД-500 по состоянию на 14 февраля 2016 года составляет:

36 029 рублей

Тридцать шесть тысяч двадцать девять рублей

В виду громоздкости расчета, расчет стоимости остального имущества произведен аналогичным образом при использовании расчетного продукта Microsoft Excel 2007. Данные по расчету стоимости сведены в таблицу. Таблица приведена в Приложение к данному отчету.

Таким образом, стоимость оцениваемого оборудования, рассчитанная по состоянию на "08" февраля 2015 года в рамках сравнительного подхода составляет (без учета НДС):

1 446 757 рублей

Один миллион четыреста сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят семь рублей

18. Согласование результатов

Анализ результатов, полученных методами затратного, рыночного, доходного подходов к оценке

При проведении оценки рыночной стоимости Объекта оценки методами традиционных подходов Оценщиком были получены следующие результаты:

№ п/п	Наименование Объекта	Затратный подход	Доходный подход	Рыночный подход
1	Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	Не применялся	Не применялся	15 285
2	Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	Не применялся	Не применялся	81 294
3	Мойка банок, марки ПА3-100Ж	Не применялся	Не применялся	39 702
4	Транспортер 4 м, б/номера	Не применялся	Не применялся	22 687
5	Мойка закрытых банок, марки ПА3-700Н, б/ номера	Не применялся	Не применялся	81 058
6	Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КГ2-Г, б/номера	Не применялся	Не применялся	52 936
7	Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	Не применялся	Не применялся	62 861
8	Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	Не применялся	Не применялся	36 029
9	Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420	Не применялся	Не применялся	25 897
10	Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	Не применялся	Не применялся	14 915
11	Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	Не применялся	Не применялся	114 142
12	Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/ номера	Не применялся	Не применялся	283
13	Пила ленточная, марки КТ-750, зав. № 110909	Не применялся	Не применялся	76 284
14	Угловой траснпортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	Не применялся	Не применялся	3 375
15	Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	Не применялся	Не применялся	12 903
16	Регулируемая паровая электроздвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	Не применялся	Не применялся	496

17	Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	Не применялся	Не применялся	17 866
18	Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A, зав. № ZB1853-3	Не применялся	Не применялся	53 419
19	Транспортер, марки M8-AKCM, б/номера	Не применялся	Не применялся	22 332
20	Мясонарезной станок, б/номера	Не применялся	Не применялся	63 523
21	Тельфер 0,5 т, б/номера	Не применялся	Не применялся	1 178
22	Тельфер 1 т, б/номера	Не применялся	Не применялся	2 696
23	Холодильник сплитсистема, б/номера	Не применялся	Не применялся	12 033
24	Холодильник сплитсистема, б/номера	Не применялся	Не применялся	29 231
25	Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки C415M, зав. № 546	Не применялся	Не применялся	13 083
26	Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	Не применялся	Не применялся	90 983
27	Фаршемешалка, б/номера	Не применялся	Не применялся	90 983
28	Подъемник магнитный, б/номера	Не применялся	Не применялся	44 910
29	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	Не применялся	Не применялся	33 604
30	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	Не применялся	Не применялся	33 604
31	Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	Не применялся	Не применялся	281 220
32	Весы напольные 200 кг, марки М-ER 333L, зав. № 333L10096	Не применялся	Не применялся	3 606
33	Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	Не применялся	Не применялся	10 322
34	Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	Не применялся	Не применялся	2 015
35	Земельный участок (кадастровый номер 35:22:0106026:0149), площадью 2000 кв.м. и расположенное на нем здание консервного цеха (кадастровый номер 35:22:0106026:0149:00977:0000), площадью 1171,8 кв.м. расположенного по адресу Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с	Не применялся	Не применялся	3 299 408

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу. Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки - составляет по состоянию на "08" февраля 2016 года составляет (без учета НДС):

№ п/п	Инв.№	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	15 285
2	Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	81 294
3	Мойка банок, марки ПА3-100Ж	39 702
4	Транспортер 4 м, б/номера	22 687
5	Мойка закрытых банок, марки ПА3-700Н, б/ номера	81 058

6	Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КТ2-Г, б/номера	52 936
7	Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	62 861
8	Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	36 029
9	Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420	25 897
10	Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	14 915
11	Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	114 142
12	Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/ номера	283
13	Пила ленточная, марки КТ-750, зав. № 110909	76 284
14	Угловой траснпортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	3 375
15	Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	12 903
16	Регулируемая паровая электрозадвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	496
17	Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	17 866
18	Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A, зав. № ZB1853-3	53 419
19	Транспортер, марки М8-АКСМ, б/номера	22 332
20	Мясонарезной станок, б/номера	63 523
21	Тельфер 0,5 т, б/номера	1 178
22	Тельфер 1 т, б/номера	2 696
23	Холодильник сплитсистема, б/номера	12 033
24	Холодильник сплитсистема, б/номера	29 231
25	Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки C415M, зав. № 546	13 083
26	Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	90 983
27	Фаршемешалка, б/номера	90 983
28	Подъемник магнитный, б/номера	44 910
29	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	33 604
30	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	33 604
31	Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	281 220
32	Весы напольные 200 кг, марки М-ER 333L, зав. № 333L10096	3 606
33	Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	10 322
34	Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	2 015
35	Земельный участок (кадастровый номер 35:22:0106026:0149), площадью 2000 кв.м. и расположенное на нем здание консервного цеха (кадастровый номер 35:22:0106026:0149:00977:0000), площадью 1171,8 кв.м. расположенного по адресу Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с	3299408
	Итого	4 746 163

4 746 163 рубля

Четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч сто шестьдесят три рубля

19. Вывод итоговой стоимости объекта оценки

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание нестабильный потребительский спрос на объекты оценки, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка оборудования в регионе объект оценки останется низко ликвидным, а его стоимость будет неизменной.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки оборудования, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки, которая составила (без учета НДС)

№ п/п	Наименование, тип, марка	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	15 300
2	Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	81300

3	Мойка банок, марки ПА3-100Ж	39700
4	Транспортер 4 м, б/номера	22 700
5	Мойка закрытых банок, марки ПА3-700Н, б/ номера	81 000
6	Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КГ2-Г, б/номера	52900
7	Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	62 900
8	Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	36 000
9	Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420	25 900
10	Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	14 900
11	Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	114 100
12	Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/ номера	300
13	Пила ленточная, марки КТ-750, зав. № 110909	76 300
14	Угловой траснпортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	3 400
15	Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	12 900
16	Регулируемая паровая электроздвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	500
17	Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	17900
18	Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A, зав. № ZB1853-3	53 400
19	Транспортер, марки М8-АКСМ, б/номера	22300
20	Мясонарезной станок, б/номера	63 500
21	Тельфер 0,5 т, б/номера	1 200
22	Тельфер 1 т, б/номера	2 700
23	Холодильник сплитсистема, б/номера	12000
24	Холодильник сплитсистема, б/номера	29200
25	Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки С415М, зав. № 546	13 100
26	Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	91 000
27	Фаршемешалка, б/номера	91 000
28	Подъемник магнитный, б/номера	45 000
29	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	33 600
30	Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	33 600
31	Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	281 200
32	Весы напольные 200 кг, марки М-ER 333L, зав. № 333L10096	3 600
33	Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	10 300
34	Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	2 000
35	Земельный участок (кадастровый номер 35:22:0106026:0149), площадью 2000 кв.м. и расположенное на нем здание консервного цеха (кадастровый номер 35:22:0106026:0149:00977:0000), площадью 1171,8 кв.м. расположенного по адресу Вологодская область, Череповецкий район, в районе д. Климовское Климовского с/с	3 299 400
	Итого	4 746 100

4 746 100 рубля

Четыре миллиона семьсот сорок шесть тысяч сто рублей

20. Источники информации

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

№ п/п	Наименование документа	Форма
-------	------------------------	-------

1	Свидетельство о государственной регистрации права 35- СК № 906964 от 10.08.2011 года	Ксерокопия
2	Свидетельство о государственной регистрации права 35- СК № 906963 от 10.08.2011 года	Ксерокопия
3	Технический паспорт на здание составлен по состоянию на 12.09.2006 года Череповецким отделением Вологодского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация»	Ксерокопия
4	Опись заложенного оборудования	Ксерокопия

21. Литература

1. Гражданский Кодекс РФ. Часть 1-2.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями на 2015 год.
3. Стандарты оценки: Федеральные стандарты оценки ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, N 298, N 299., ФСО № 7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611
4. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
5. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
6. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
7. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
8. Анисимова И.Н., Баринев Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
9. Анисимова И.Н., Баринев Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10
10. «Оценка недвижимости» под ред И.Л. Артемникова-М.: РОО2007

22. Перечень приложений

Приложение № 1 Расчет стоимости оборудования

Приложение № 2 Информация по аналогам

Приложение № 3 Социально-экономические обзоры.

Приложение № 4 Документы на объект оценки

Приложение № 5 Выписка из реестра, страховой полис

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года (с учетом изменений и дополнений на 2015 год) и учетом рекомендаций Международных стандартов оценки (изд. 9, 2012 год) и стандартов оценки в РФ ФСО 1 – ФСО 3 Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ОРГАНИЗАЦИИ его подпись заверяется печатью данной организации.

Директор ООО фирма «Эксперт»

Оценщик 1 категории /Розов С.И./

Приложение № 1 Расчет стоимости оборудования

Показатели	Стоимость близкого аналога , руб.	Момент действия цены	Скорректированная цена, руб.	Гарантийный срок обслуживания	Скорректированная цена, руб.	Наличие НДС	Величина НДС, руб.	Скорректированная стоимость , руб.	Корректировка на ликвидность	Полная стоимость замещения (без учета НДС, 18%), руб. в г. Череповец	Износ, %	Остаточная стоимость замещения с учетом НДС, руб.
Волчек, марки ФВП-82, зав. № 6106	154000	1	154000	3696,00	150304,00	1	22927,73	127376,27	0,20	101901,02	85	15 285
Волчек, марки ВЖ-200, зав. № 445А	430000	1	430000	10320,00	419680,00	1	64018,98	355661,02	0,20	284528,81	71	81 294
Мойка банок, марки ПА3-100Ж	120000	1	120000	2880,00	117120,00	1	17865,76	99254,24	0,20	79403,39	50	39 702
Транспортер 4 м, б/номера	80000	1	80000	1920,00	78080,00	1	11910,51	66169,49	0,20	52935,59	57	22 687
Мойка закрытых банок, марки ПА3-700Н, б/номера	245000	1	245000	5880,00	239120,00	1	36475,93	202644,07	0,20	162115,25	50	81 058
Устройство загрузки-выгрузки, марки А9-КТ2-Г, б/номера	160000	1	160000	3840,00	156160,00	1	23821,02	132338,98	0,20	105871,19	50	52 936
Автоклав, марки Б6-КАВ-2, б/номера	190000	1	190000	4560,00	185440,00	1	28287,46	157152,54	0,20	125722,03	50	62 861
Камера термодымовая, марки КТД-500, зав № 120003	362998	1	362998	8711,95	354286,05	1	54043,63	300242,41	0,20	240193,93	85	36 029
Холодильник компрессор охладитель, марки CSM 150U-T, зав № 8045176420	260918	1	260918	6262,03	254655,95	1	38845,82	215810,13	0,20	172648,10	85	25 897
Холодильник компрессор охладитель, марки CSB 400, зав. № 8962989631	150268	1	150268	3606,43	146661,57	1	22372,1	124289,46	0,20	99431,57	85	14 915
Закаточная машина вакуумный насос, марки КЗК-84 ВН, зав. № 9223185	115000 0	1	1150000	27600,00	1122400,00	1	171213,6	951186,44	0,20	760949,15	85	114 142
Вакуумный электроклапан, марки КЭГ 9720, б/номера	2850	1	2850	68,40	2781,60	1	424,3119	2357,29	0,20	1885,83	85	283
Пила ленточная, марки КТ-750,	768576	1	768576	18445,82	750130,18	1	114426,6	635703,54	0,20	508562,83	85	76 284

Соответствует требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ»

зав. № 110909												
Угловой транспортер Lenze, № 11716, зав. № 17008	34000	1	34000	816,00	33184,00	1	5061,966	28122,03	0,20	22497,63	85	3 375
Автоклав тэновый, марки 250-1, зав. № 627	130000	1	130000	3120,00	126880,00	1	19354,58	107525,42	0,20	86020,34	85	12 903
Регулируемая паровая электродвижка, марки ЕСПА-02, зав. № 17808	5000	1	5000	120,00	4880,00	1	744,4068	4135,59	0,20	3308,47	85	496
Вакуумный насос, марки SR0400, зав. № LC03310103	180000	1	180000	4320,00	175680,00	1	26798,64	148881,36	0,20	119105,08	85	17 866
Льдогенератор Simag, марки SP255 AS-F/M30A, зав. № ZB1853-3	161462	1	161462	3875,09	157586,91	1	24038,68	133548,23	0,20	106838,58	50	53 419
Транспортер, марки M8-AKCM, б/номера	225000	1	225000	5400,00	219600,00	1	33498,31	186101,69	0,20	148881,36	85	22 332
Мясонарезной станок, б/номера	160000	1	160000	3840,00	156160,00	1	23821,02	132338,98	0,20	105871,19	40	63 523
Тельфер 0,5 т, б/номера	2968	1	2968	71,23	2896,77	1	441,8799	2454,89	0,20	1963,91	40	1 178
Тельфер 1 т, б/номера	6790	1	6790	162,96	6627,04	1	1010,904	5616,14	0,20	4492,91	40	2 696
Холодильник сплитсистема, б/номера	121236,4	1	121236,4	2909,67	118326,68	1	18049,83	100276,85	0,20	80221,48	85	12 033
Холодильник сплитсистема, б/номера	294510	1	294510	7068,24	287441,77	1	43847,05	243594,72	0,20	194875,78	85	29 231
Воздушный компрессор с осушкой воздуха, марки C415M, зав. № 546	69200	1	69200	1660,80	67539,20	1	10302,59	57236,61	0,20	45789,29	71	13 083
Парогенератор, марки «Орлик», б/номера	275000	1	275000	6600,00	268400,00	1	40942,37	227457,63	0,20	181966,10	50	90 983
Фаршемешалка, б/номера	275000	1	275000	6600,00	268400,00	1	40942,37	227457,63	0,20	181966,10	50	90 983
Подъемник магнитный, б/номера	135742,8	1	135742,8	3257,83	132485,00	1	20209,58	112275,43	0,20	89820,34	50	44 910
Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	101570	1	101570	2437,68	99132,32	1	15121,88	84010,44	0,20	67208,35	50	33 604
Агрегат холодильный -20 гр.С, б/номера	101570	1	101570	2437,68	99132,32	1	15121,88	84010,44	0,20	67208,35	50	33 604
Дозатор наполнитель, марки В2-ФНА, б/номера	850000	1	850000	20400,00	829600,00	1	126549,2	703050,85	0,20	562440,68	50	281 220
Весы напольные 200 кг, марки M-ER 333L, зав. № 333L10096	10900	1	10900	261,60	10638,40	1	1622,807	9015,59	0,20	7212,47	50	3 606

Весы напольные 600 кг, марки ВПН-05-1, зав. № 17009	104000	1	104000	2496,00	101504,00	1	15483,66	86020,34	0,20	68816,27	85	10 322
Весы напольные, марки SW-02, зав. № 11130839	6091	1	6091	146,18	5944,82	1	906,8363	5037,98	0,20	4030,38	50	2 015
Итого												1 446 757

Мемо Календарное изображение Яндекс

Участок 70 сот. (промназн.) X Участок 18 га (промназн.) X Участок 70 сот. (промназн.) X

www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_721337700

Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск

Размещено 2 февраля в 16:58 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Промсмотров: всего 75, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- 1 Премиум-размещение **сегодня**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **сейчас**

Domofond.ru 16+

Узнайте, сколько стоит ваша квартира сейчас

Оценить

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о предоставлении земельного участка
Российская Федерация - Новгородская область
Администрация муниципального образования «Вологодский район»

Данное свидетельство выдано на основании решения от 17.02.2016 № 16/АБ. В 744392

Цена **900 000 руб.** ... **Купить в кредит >>**

Агентство **ЦН ЖилФонд**

Контактное лицо Ольга

+7 911 505-03-03 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Вологодская область, Череповец

Адрес [Ирдоматка](#)

Продам участок 70 сот., земли промназначения, 5 км до города

Продам землю промназначения, 70 соток, район кладбища в д Ирдоматка, рядом ж\д ветка. Участок ровный, сухой.

www.avito.ru/cherepovets/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_702590237

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Земельные участки Поиск по объявлениям Череповец Найти



Уличные светодиодные светильники!
Эксплуат. От производителя. Аналог РКУ 140Вт - 9200 руб. Доставка по рф. id1005 ru



Ищем дилеров зимних спорттоваров!
Скидки от объема-прибыль 70% ВСЕ в наличии! Бесплатная доставка-3 дня! Ждем сани-ледянки. рф Адрес и телефон



Пирролизные котлы Буржуй-К!
Все котлы в наличии! Рассрочка 0%, доставка, онлайн продажа! kerpigant.ru

Все объявления в Череповце / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Назад Следующее →

Участок 50 сот. (промназначения)

Размещено 9 февраля в 11:54. ✕ ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров: всего 105, сегодня 4

Цена

400 000 руб.

Купить в кредит >>

Продавец

Николай

☎ 8 921 131-76-08

Покалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Вологодская область, Череповец

Адрес Деревня Пустошка Коротковский сельский совет

Продам участок 50 сот., земли промназначения, 70 км до города

☑ Есть отчет по объявлению

Продам земельный участок, чистое поле деревьев на поле нет. Рядом лес, грибы, ягоды, охота. Речка в километре, там же и магазины, почта в двух сот Метрах. На поле сажали картошку. Обращаться по телефону Межевание не делали, по желанию покупателя. На участке можно строится. Зовут СЕРГЕЙ

Номер объявления: 702590237

★ В избранное ▲ Показать ▲ Поделиться

Похожие объявления: [показать](#)

Domofond.ru

Узнайте, сколько стоит ваша квартира сейчас

Оценить

Приложение № 3 Социально-экономические обзоры

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

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

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилося до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений.

Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Информация по региону, в котором расположен Объект оценки:

Географическое положение г. Череповца.

Общие сведения

Город Череповец является муниципальным образованием, наделенным законом Вологодской области статусом городского округа.

Площадь территории городского округа «город Череповец» составляет 12 094 га.

Он расположен в юго-западной части Вологодской области, на берегах реки Шексны, являющейся частью Волго-Балтийского водного пути.

Расстояние по железной дороге от Череповца до Вологды – 120 км, до Санкт-Петербурга – 475 км, до Москва – 620 км.

История города началась с XIV века, когда на его землях был основан Воскресенский монастырь, а затем возникло село Федосьево, ставшие впоследствии основой Череповца.

4 ноября 1777 года вышел Указ императрицы российской Екатерины II об учреждении города Череповца.

Современная история Череповца началась в конце 40-х – начале 50-х годов прошлого века с началом строительства крупнейшего на Северо-Западе металлургического комбината. В Череповце были построены сталепрокатный завод и два крупных химических предприятия, ряд вспомогательных и обслуживающих предприятий.

Гидрография и природно-климатические условия

В геоморфологическом отношении территория города представляет собой моренное плато, разделенное реками Шексней и Ягорбой на три части. Каждая из них характеризуется относительно ровным рельефом с абсолютными отметками 120-157 м. В пределах плато имеются небольшие бессточные заболоченные низины.

Рельеф местности всхолмленный живописный, террасами опускается к берегу реки, вследствие чего наблюдаются эрозионные процессы, которые связаны с деятельностью дождевых и талых вод.

Климат г. Череповца умеренно-континентальный с умеренно-теплым летом, довольно холодной зимой и неустойчивым режимом погоды. Город расположен в южной подзоне тайги лесной зоны Европейского Севера. Преобладающими направлениями ветра являются южные и юго-западные. Среднегодовая скорость ветра - 4,1 м/сек.

Среднемесячная температура воздуха самого холодного месяца (января) -11,3 °С, самого теплого (июля) +17,3°С. Территория города расположена в строительно-климатической зоне - ПВ. Расчетная температура для проектирования отопления и вентиляции -31 °С. Нормативная глубина промерзания грунтов принята - 1,8 м.

Архитектурно - планировочное развитие г. Череповца

В настоящее время функциональная структура города сформирована четырьмя жилыми районами (Индустриальный, Северный, Заягорбский, Зашекснинский) и пятью производственными зонами (Центральная, Северо-Западная, Северная, Заягорбская, Зашекснинская).

Планировочная структура Индустриального и Северного жилых районов уже сформирована, территориальные резервы для перспективного развития исчерпаны.

Заягорбский район в планировочном отношении сложился в значительной степени, однако имеет резервы для территориального развития в восточном направлении.

Зашекснинский район, являющийся основной территорией жилищного строительства последних лет, обладает значительными территориальными ресурсами

Транспортная инфраструктура

Магистральная улично-дорожная сеть города в настоящее время представлена улицами и дорогами общегородского (пр. Победы, Советский пр., ул. Metallургов, ул. Сталеваров, ул. Мира, ул. Маяковского, ул. Архангельская, Октябрьский пр., Северное шоссе, Кирилловское шоссе) и районного (ул. Ленина, ул. Устюженская, ул. Парковая, ул. Гоголя, ул. Боршодская, ул. Краснодонцев, ул. Юбилейная, ул. Молодежная, ул. Остинская, ул. Моченкова).

Существующая система общественного пассажирского транспорта (трамвай + автобус) обеспечивает потребности населения города в пассажирских перевозках полностью.

Экология

Череповец является одним из самых неблагоприятных в экологическом отношении городов Российской Федерации. Однако в последние годы просматривается благоприятная динамика выбросов в атмосферный воздух.

В соответствии с проведенными экологическими исследованиями атмосферы в пределах города выделено 4 зоны, характеризующие санитарную обстановку:

I - крайне неблагоприятная, охватывающая Индустриальный и Северный районы;

II - неблагоприятная, включающая Заягорбский район;

III - менее неблагоприятная, занимающая западную часть Зашекснинского района;

IV - относительно благоприятная, приходящаяся на восточную часть Зашекснинского и Заягорбского районов.

Зоны I и II неблагоприятны для проживания населения. В основном, это территории, находящиеся под воздействием крупных промышленных предприятий.

Снижение объемов загрязняющих веществ в атмосферу связано с изменением структуры и технологии производства ОАО «Северсталь» и проведением ряда мероприятий по повышению степени очистки выбросов.

Предварительные итоги социально-экономического развития города за январь-сентябрь 2015 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития города за 2015 год

Промышленность

За январь-сентябрь 2015 года крупными и средними предприятиями промышленного производства города отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами в действующих ценах на сумму 303 521,3 млн. рублей, что на 25,7 % больше, чем за аналогичный период 2014 года (диаграмма 1).

Динамика объемов отгрузки в денежном выражении и производства основных видов продукции крупных и средних предприятий по видам экономической деятельности представлена в таблице 1.

Диаграмма 1 Объем отгруженной продукции промышленного производства, млн.рублей

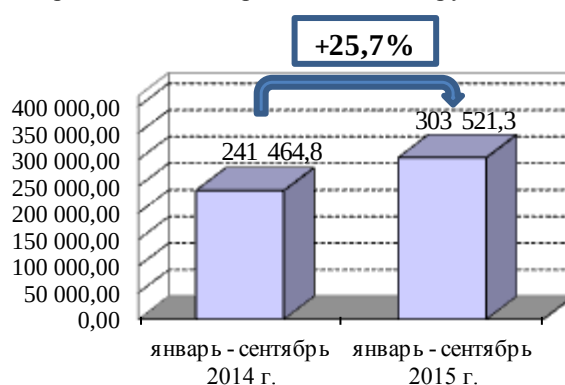


Таблица 1

Наименование показателя	Январь-сентябрь 2015 г. к январю-сентябрю 2014 г., в %
Металлургическое производство	
1. Объем отгруженной продукции	121,3
2. Производство основных видов продукции:	

- трубы стальные	108,2
- чугун	102,2
- сталь	102,0
- прокат готовый черных металлов	99,7
- прокат листовой	99,6
- проволока из железа или нелегированной стали	91,2
Химическое производство	
1. Объем отгруженной продукции	167,2
2. Производство основных видов продукции:	
- кислота серная, олеум	111,1
- кислота фосфорная (ортофосфорная экстракционная)	111,1
- удобрения минеральные или химические (в пересчете на 100% питательных веществ)	100,3
- аммиак безводный	95,3
Производство машин и оборудования	
1. Объем отгруженной продукции	33,7
Обработка древесины и производство изделий из дерева	
1. Объем отгруженной продукции	120,6
2. Производство основных видов продукции:	
- фанера клееная, состоящая только из листов древесины	100,9
- плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины и других одревесневших материалов	96,2
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	
1. Объем отгруженной продукции	45,4
2. Производство основных видов продукции:	
- кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня	94,7
- конструкции и детали сборные железобетонные	92,3
Производство пищевых продуктов	
1. Объем отгруженной продукции	108,7
2. Производство основных видов продукции:	
- масло сливочное и пасты масляные	107,3
- хлеб и хлебобулочные изделия	107,3
- кондитерские изделия	100,5
- цельномолочная продукция (в пересчете на молоко)	95,0
- изделия колбасные	92,1

Индекс производства продукции за январь-сентябрь 2015 года составил 100,0 %, в том числе по видам деятельности (представлен в таблице 2):

Таблица 2

Год	ИФО промышленного производства	в том числе по видам деятельности:		
		добыча полезных ископаемых	обрабатывающие производства	производство и распределение электроэнергии, газа и воды
Январь-сентябрь 2015	100,0	138,9	99,8	105,5

Строительство

Объем работ, выполненных крупными и средними предприятиями по виду деятельности «Строительство», за январь-сентябрь 2015 года составил 3 882,5 млн. рублей, или 77,7 % к уровню аналогичного периода 2014 года в текущих ценах, 74,4 % – в сопоставимых ценах (январь-сентябрь 2014 года – 4 994,0 млн. рублей).

Информация о вводе жилых домов представлена в таблице 3.

Таблица 3

Ввод жилых домов			
Показатель	Январь-сентябрь 2014	Январь-сентябрь 2015	Январь-сентябрь 2015 г. к январю-сентябрю

			2014 г.	
			в единиц.	в %
Квадратных метров общей площади	113 053	103 245	-9 808	91,3
Индивидуальными застройщиками построено:				
Квадратных метров общей площади	9 088	9 356	268	102,9
Удельный вес индивидуального жилищного строительства, %	8,0	9,1	х	х

Потребительский рынок

Обороты розничной торговли, общественного питания, реализация платных услуг населению

Оборот розничной торговли по предприятиям города за январь-сентябрь 2015 года составил 37 902,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,8 % к уровню аналогичного периода 2014 года.

Структура оборота по формам торговли и товарам представлена в таблице 4:

Таблица 4

Оборот розничной торговли		Из оборота розничной торговли		Из оборота розничной торговли: товары	
всего, млн. рублей	в % к аналогичному периоду 2014 года в сопоставимых ценах	оборот торгующих организаций	оборот рынков и ярмарок	пищевые продукты, включая напитки и табачные изделия	непродовольственные
37 902,5	94,8	37 677,1	225,4	22 255,8	15 646,7
удельный вес в обороте розничной торговли, %		99,4	0,6	58,7	41,3

Оборот общественного питания за январь-сентябрь 2015 года составил 1 697,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,1 % к уровню аналогичного периода прошлого года.

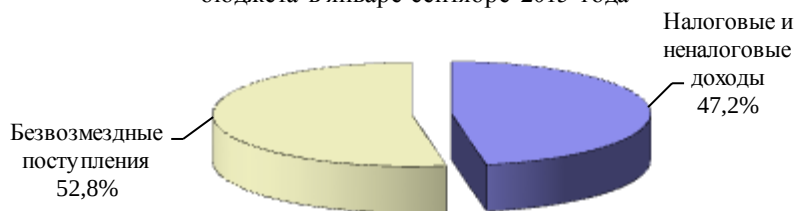
За январь-сентябрь 2015 года предприятиями и организациями города оказано платных услуг населению на сумму 15 136,9 млн. рублей, в том числе бытовых – на 1 661,7 млн. рублей (11,0 % от объема платных услуг).

Городской бюджет

Доходная часть городского бюджета по состоянию на 1 октября 2015 года выполнена на 76,9 % к годовому плану и составила 5 173,4 млн. рублей, что на 12,2 % больше уровня аналогичного периода 2014 года (4 609,2 млн. рублей).

Структура доходной части городского бюджета в январе-сентябре 2015 года представлена в диаграмме 2.

Диаграмма 2 Структура доходной части городского бюджета в январе-сентябре 2015 года



Наибольший удельный вес в структуре налоговых доходов составили налог на доходы физических лиц (831,3 млн. рублей или 46,4% суммы налоговых доходов) и земельный налог (653,9 млн. рублей или 36,5 % суммы налоговых доходов).

Неналоговые доходы бюджета на 1 октября 2015 года сложились, в основном, из доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности (476,4 млн. рублей или 73,3 % суммы неналоговых доходов) и доходов от продажи материальных и нематериальных активов (107,1 млн. рублей или 16,5 % суммы неналоговых доходов).

Расходная часть городского бюджета по состоянию на 1 октября 2015 года выполнена на 69,1 % к годовому плану и составила 4 759,8 млн. рублей, что на 3,8 % больше, чем за январь-сентябрь 2014 года (4 587,4 млн. рублей).

В структуре расходов наибольший удельный вес составили расходы на образование – 2 306,7 млн. рублей (48,5 %) и расходы на социальную политику – 852,3 млн. рублей (17,9%).

Превышение доходов над расходами (профицит) городского бюджета за январь-сентябрь 2015 года составило 413,5млн. рублей. Результатом исполнения бюджета за январь-сентябрь 2014 года был профицит в размере 21,8 млн. рублей.

Финансы

Положительный финансовый результат (сальдированный) деятельности предприятий и организаций города (без субъектов малого предпринимательства) за январь-август 2015 года сложился в сумме 54 417,5 млн. рублей.

Прибыль прибыльных крупных и средних предприятий составила 54 863,6 млн. рублей, что в 4,8 раза больше уровня аналогичного периода прошлого года. С прибылью в январе-августе 2015 года работало 71,3 % предприятий из числа наблюдаемых крупных и средних предприятий, в январе-августе 2014 года с прибылью работало 63,7 % предприятий.

В городе на 1 сентября 2015 года насчитывалось 28,7 % убыточных организаций из числа наблюдаемых крупных и средних предприятий (в январе-августе 2014 – 36,3 %), общая сумма убытка составила 446,1 млн. рублей, что на 48,8 % меньше уровня аналогичного периода 2014 года.

Информация в разрезе основных видов деятельности представлена в таблице 5.

Таблица 5

	Сальдо прибылей и убытков (-)		Прибыль		Убыток	
	тысяч рублей	в % к январю-августу 2014г.	тысяч рублей	в % к январю - августу 2014г.	тысяч рублей	в % к январю-августу 2014г.
Всего	54417507	в 5,2р.	54863637	в 4,8р.	446130	51,2
Добыча полезных ископаемых	..	-	-	-	...	123,7
Обрабатывающие производства	52680618	в 6,2р.	52867867	в 5,9р.	187249	33,3
из них:						
производство пищевых продуктов, включая напитки	81302	170,8	107062	109,7	25760	51,5
обработка древесины и производство изделий из дерева, кроме мебели	...	192,6	...	192,6	-	-
химическое производство	...	в 2,8р.	...	в 2,8р.	-	-
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	49013	187,6	58119	в 2,1р.	9106	в 5,7р.
металлургическое производство	38635925	в 10,3р.	38638407	в 10,2р.	2482	46,4
производство готовых металлических изделий	362018	-	436004	в 8,4р.	73986	112,1
производство машин и оборудования	239413	-	306429	120,1	67016	16,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	68020	58,6	77486	48,8	9466	22,1
Строительство	253669	59,9	377756	81,5	124087	в 3,1р.
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	717186	112,7	722215	112,6	5029	102,5
Гостиницы и рестораны	...	-	-	-	...	в 7,8р.
Транспорт и связь	559212	78,9	607195	77,1	47983	60,6
Финансовая деятельность	...	в 2,7р.	...	в 2,7р.	-	-
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	42368	-	92669	89,6	50301	39,9
Образование	-39	-	198	5,2	237	-
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	1620	-	3236	160,3	1616	26,9
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	93576	73,6	94130	72,7	554	24,1

Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 1 сентября 2015 года составила 65 287,2 млн. рублей, выросла по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 40,7 %. Из общей суммы дебиторской задолженности 14,8 % (9 655,7 млн. руб.) составляет просроченная задолженность. Задолженность покупателей за товары, работы и услуги составила 72,9 % (47 577,3 млн. рублей).

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2015 года составила 72 132,3 млн. рублей, что на 40,6 % больше уровня аналогичного периода 2014 года. Из общей суммы кредиторской задолженности на 1 сентября 2015 года 8 311,8 млн. рублей (11,5 %) – задолженность по платежам в бюджеты.

Доходы населения

За январь-август 2015 года средняя начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий города составила 39 071 рубль, что по сравнению с уровнем аналогичного периода 2014 года на 3,6 % больше.

Среднемесячная заработная плата (руб.) одного работника по видам экономической деятельности за январь-август 2015 года представлена в таблице 6.

Таблица 6

Вид экономической деятельности	Январь-август 2015 г.	Темп роста к январю-августу 2014 г.
Всего	39071	103,6
Обрабатывающие производства	46928	98,6
в том числе:		
производство пищевых продуктов, включая напитки	23960	98,1
обработка древесины и производство изделий из дерева	39006	110,1
химическое производство	50136	118,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	37480	101,6
металлургическое производство	54435	92,5
производство готовых металлических изделий	32426	103,3
производство машин и оборудования	47953	100,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	36068	102,9
Строительство	37432	101,0
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	25434	97,9
Гостиницы и рестораны	20186	102,1
Транспорт и связь	30051	107,6
Финансовая деятельность	52434	109,5
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	57641	149,4
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	38758	100,6
Образование	21146	107,8
в том числе		
деятельность в области начального, основного общего и среднего (полного) общего образования	25569	103,1
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	24778	116,2
Деятельность в области культуры и искусства	18066	117,0

За 2 квартал 2015 года по социально-демографическим группам населения установлены следующие величины прожиточного минимума (таблица 7).

Таблица 7

Категория	Величина прожиточного минимума, руб. в месяц	
	по Вологодской области	по городу Череповцу
В среднем на душу населения	10 312	9 968
Трудоспособное население	11 145	10 609
Пенсионеры	8 501	8 416
Дети	10 006	9 818

Средний размер назначенной пенсии по г. Череповцу за январь-сентябрь 2015 года составил 13 144,53 руб., что на 1 309,3 руб. (11,1 %) больше, чем за январь-сентябрь 2014 года (за январь-сентябрь 2014 года – 11 835,23 руб.).

За январь-сентябрь 2015 года индексация трудовых пенсий проведена 01.02.2015 (коэффициент индексации 1,114), индексация государственных пенсий проведена 01.04.2015 (коэффициент индексации 1,103).

Занятость населения

Среднесписочная численность работников крупных и средних предприятий города за январь-август 2015 года составила 88 473 человек, уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 2,7%; среднесписочная численность работников предприятий промышленного производства составила 41 005 человек или 46,3 % среднесписочной численности работающих на крупных и средних предприятиях города.

Уровень занятости работников крупных и средних предприятий в разрезе основных видов деятельности за январь-август 2015 года представлен в таблице 8.

Таблица 8

Среднесписочная численность работников (чел.) крупных и средних предприятий города по видам экономической деятельности

Вид экономической деятельности	Январь-август 2015 г.	Темп роста к январю-августу 2014г.
Всего	88473	97,3
Обрабатывающие производства	37872	91,1
в том числе:		
производство пищевых продуктов, включая напитки	2121	90,6
обработка древесины и производство изделий из дерева	1747	94,3
химическое производство	3368	71,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	947	87,9
металлургическое производство	13264	86,2
производство готовых металлических изделий	2607	98,4
производство машин и оборудования	10324	100,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	3133	97,8
Строительство	4756	101,3
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	3591	115,2
Гостиницы и рестораны	1096	98,4
Транспорт и связь	3882	94,5
Финансовая деятельность	2118	83,0
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	4819	164,5
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	4795	97,0
Образование	10236	98,5
в том числе деятельность в области начального, основного общего и среднего (полного) общего образования	2883	97,9
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	9109	100,1
Деятельность в области культуры и искусства	1273	90,5

Также рынок труда в январе-сентябре 2015 года имел следующие тенденции (таблица 9).

Таблица 9

Показатель	на 01.10.2015	на 01.10.2014	Январь-сентябрь 2015 к январю-сентябрю 2014	
			в единицах	темп роста (сниж.), %
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец отчетного периода	1 997	1 675	322	119,2
Потребность работодателей в работниках на конец отчетного периода	4 142	6 676	-2 534	62,0

Уровень безработицы, %	1,2%	1,0%	0,2 п.п. ¹	х
------------------------	------	------	-----------------------	---

Демография, движение населения

Численность населения города за январь-сентябрь 2015 года увеличилась на 514 человек и составила на 1 октября 2015 года 318 621 человек, а среднегодовая численность населения – 318 364 человека.

Информация о движении населения представлена в таблице 10.

Таблица 10

	Всего		Январь-сентябрь 2015 к январю-сентябрю 2014	
	Январь-сентябрь 2015	Январь-сентябрь 2014	в единицах	темп роста (сниж.), %
Родившиеся	3491	3124	367	111,7%
Умершие	3107	3043	64	102,1%
Естественный прирост (+), убыль (-)	384	81	303	в 4,7 р.
Прибыло	5107	5309	-202	96,2%
Выбыло	4977	4334	643	114,8%
Миграционный прирост(+), убыль (-)	130	975	-845	13,3%

Таким образом, в городе по сравнению с аналогичным периодом 2014 года положительные тенденции наблюдались по показателям:

в январе-сентябре 2015 г.: объема отгруженных товаров промышленного производства в действующих ценах, среднего размера пенсии, доходной и расходной частей городского бюджета, оборота общественного питания в сопоставимых ценах, численности населения;

в январе-августе 2015 г.: прибыли крупных и средних предприятий, средней заработной платы работников крупных и средних предприятий;

отрицательные тенденции по показателям:

в январе-сентябре 2015 г.: ввода жилых домов, объема работ, выполненных крупными и средними предприятиями по виду деятельности «Строительство», оборота розничной торговли в сопоставимых ценах, количества безработных;

в январе-августе 2015 г.: среднесписочной численности работников крупных и средних предприятий.

Ожидаемые итоги социально-экономического развития города в 2015 году

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленности (по крупным и средним предприятиям)

Крупными и средними предприятиями промышленного производства города: в 2014 году отгружено продукции на сумму 335 145,4 млн. рублей, что на 10,4 % больше уровня 2013 года; за январь-август 2015 года на сумму 269 323,9 млн. рублей, что 25,5 % больше уровня января-августа 2014 года.

Рост объемов промышленного производства за январь-август 2015 года по отношению к аналогичному периоду 2014 года наблюдается в следующих видах деятельности: в металлургическом производстве (+20,5 %), в химическом производстве (+68,5 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (+21,6 %), в производстве пищевых продуктов, включая напитки (+9,7 %).

С учетом положительных тенденций в развитии промышленности объем отгруженных товаров промышленного производства прогнозируется по итогам 2015 года на уровне 419 470 млн. рублей (+25,2 % к уровню 2014 года).

Прибыль прибыльных предприятий до налогообложения

Объем прибыли прибыльных организаций до налогообложения (с учетом малых предприятий), полученной от реализации собственной продукции, работ, услуг, за 2014 год сложился в размере 25 669,2 млн. рублей, что составило 97,1% к уровню 2013 года.

¹ Процентные пункты

Прибыль прибыльных крупных и средних предприятий, доля которых в общегородском показателе за 2014 год составляет 84,8 %, в течение 2015 года показывает положительную динамику: за январь-август 2015 года прибыль крупных и средних предприятий составила 54 863,6 млн. рублей и увеличилась в 4,8 раза к аналогичному периоду 2014 года.

В целом по итогам 2015 года ожидается объем прибыли предприятий города в размере 72 091,3 млн. рублей, что в 2,8 раза превысит показатель 2014 года.

Фонд заработной платы, среднесписочная численность работников организаций

Фонд начисленной заработной платы работников предприятий города (с учетом малых предприятий) за 2015 год составил 48 660 496,0 тыс. рублей, что на 1,5 % больше уровня 2013 года (47 940 726,0 тыс. рублей).

Фонд начисленной заработной платы работников крупных и средних предприятий города за январь-июль 2015 года составил 41 673 569,8 тыс. рублей и сохранился практически на уровне аналогичного периода 2013 года (+ 0,02 %).

С учетом реализации мероприятий по повышению оплаты труда целевым категориям бюджетной сферы в соответствии с майскими указами Президента Российской Федерации и индексацией рядом предприятий заработной платы сотрудников показатель за 2015 год ожидается на уровне 49 603 387,0 тыс. рублей (+1,9 % к уровню 2014 года).

Среднесписочная численность работников предприятий и организаций города

Среднесписочная численность работников организаций (с учетом малых предприятий) в 2014 году составила 118,607 тыс. человек или 96,1 % от уровня 2013 года.

По крупным и средним предприятиям города данный показатель за 2014 год составил 91,410 тыс. человек (77,1 % от среднесписочной численности работников всех предприятий) или 94,9 % от уровня 2013 года.

За январь-июль 2015 года среднесписочная численность работников крупных и средних предприятий составила 88,680 тыс. человек или 97,2 % к уровню аналогичного периода 2014 года, наблюдается снижение отрицательной динамики показателя с 2014 года на 2,3 процентных пункта (97,2 % против 94,9 %).

Таким образом, тенденция к сокращению занятости на крупных и средних предприятиях продолжается и в 2015 году.

По итогам года значение показателя ожидается на уровне 118,242 тыс. человек (99,7 % к уровню 2014 года).

Потребительский рынок Череповца

Обороты розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению

Оборот розничной торговли составил за 2014 год 45 763,8 млн. рублей (+1,9 % в сопоставимых ценах к уровню 2013 года).

Несмотря на практически нулевую динамику оборота розничной торговли на протяжении всего 2014 года, рост в сопоставимых ценах по итогам года был обеспечен наблюдавшимся в IV квартале ажиотажным спросом на промышленные товары – бытовую технику и электронику, автомобили, прочее.

За январь-август оборот розницы составил 33 638,3 млн. рублей или 94,3 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2014 года.

В связи с сокращением реальных доходов населения (за май 2015 г. реальные располагаемые денежные доходы населения Вологодской области составили 88,2 % к уровню мая 2014 г.) ожидается, что оборот розничной торговли в 2015 году не достигнет уровня 2014 года в сопоставимых ценах и составит всего 93,3 % от его уровня или 49 676,8 млн. рублей.

Оборот общественного питания за 2014 год составил 1 995,8 млн. рублей (+5,9 % в сопоставимых ценах к уровню 2013 года).

За январь-август оборот общепита составил 1 469,0 млн. рублей или 100,7 % в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2014 года.

Несмотря на то, что в течение 2015 года также наблюдается положительная динамика оборота в сопоставимых ценах, в связи со снижением уровня покупательской способности жителей города по итогам года предполагаемый оборот общественного питания не превысит 98,9 % в сопоставимых ценах от уровня 2014 года и составит 2 208,7 млн. руб.

Реализация платных услуг населению

По данным Вологдастата, населению за 2014 год оказано платных услуг на 20 227,3 млн. рублей, по соотносимому кругу организаций реализация платных услуг в сопоставимых ценах составила 95,5 % к уровню 2013 года.

Объем платных услуг за январь-август 2015 года составил 13 460,1 млн. рублей (за январь-август 2014 года составил 12 059,9 млн. рублей).

В 2015 году объем платных услуг ожидается на уровне 22 533,2 млн. руб. (в сопоставимых ценах на уровне 2014 года).

Численность населения

Численность населения города Череповца в 2014 году составила 318,107 тыс. человек, увеличившись по отношению к 2013 году на 0,4 %.

Среднегодовая численность населения за 2014 год составила 317,433 тыс. человек.

Показатели движения населения за январь-август 2015 года представлены в таблице 11:

Таблица 11

Человек	Всего		Динамика, на (+/-)	
	Январь-август		Январь-август 15/14	
	2014	2015	чел.	%
Родившиеся	2754	3095	341	12,4
Умершие	2680	2766	86	3,2
Естественный прирост (+), убыль (-)	74	329	255	344,6
Прибыло	4499	4348	-151	-3,4
Выбыло	3697	4239	542	14,7
Миграционный прирост (+), убыль(-)	802	109	-693	-86,4

Таким образом, численность населения города за январь-август 2015 года увеличилась на 0,438 тыс. человек и составила 318,545 тыс. человек, среднегодовая численность – 318,326 тыс. человек.

По итогам 2015 года численность постоянного населения города ожидается на уровне 319,318 тыс. чел., среднегодовая – 318,713 тыс. чел.

Ожидаемые итоги социально-экономического развития города Череповца в 2015 году представлены в таблице 12.

Таблица 12

Наименование показателей	Ед. изм.	2014 факт	2015 год оценка	Темп роста
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в промышленности	млн. руб.	335 145	419 470	125,2%
Прибыль прибыльных предприятий до налогообложения (без сельского хозяйства) (по полному кругу организаций)	млн. руб.	25 669,2	72 091,3	В 2,8 раза
Показатели развития сферы торговли и услуг (по полному кругу организаций):				в действ. ценах
Оборот розничной торговли	млн. руб.	45 764	49 677	108,6%
Оборот общественного питания	млн. руб.	1 996	2 209	110,7%
Объем платных услуг населению	млн. руб.	20 227	22 533	111,4%
Фонд заработной платы работников предприятий и организаций города (по полному кругу организаций)	тыс. руб.	48 660 496	49 603 387	101,9%
Среднесписочная численность работников предприятий и организаций города (по полному кругу организаций)	тыс. чел.	118,607	118,242	99,7%
ДЕМОГРАФИЯ, движение населения				
Численность населения города на конец года, всего	тыс. чел.	318,107	319,318	100,4%