

Индивидуальный предприниматель

Шевелев Александр Анатольевич

ИНН 434538903134, ОГРНП 309434504900051; Банковский реквизиты: р/с 40802810300200000230 в ОАО КБ «Хлынов» г. Киров, кор/счет 30101810100000000711, БИК 043304711. Местонахождение: 610005, г. Киров, ул. Чехова, 8. Тел.: (8332) 471-399. E-mail: shevelev43@rambler.ru

Отчет об оценке №001-ИП/2017 от 06.02.2017 г.

Заказчик: ООО «СЕВЕРДОМСТРОЙ»

Исполнитель: ИП ШЕВЕЛЕВ АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ

Киров 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	12
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	13
4.1.Сведения о Заказчике оценки.....	13
4.2 Сведения об Оценщике	13
4.3. Сведения об индивидуальном предпринимателе	13
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
5.1. . Основание для проведения оценки	14
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
A. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	17
B. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	18
C. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	19
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	20
6.1. Общие понятия и определения.....	20
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	21
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.2. Местоположение объектов оценки.....	25
7.3. Фотографии объекта оценки	27
7.4. Выводы	31
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	32
8.2. Обзор мирового и российского рынка хвойных пиломатериалов в I пол. 2016 года.....	37
8.3. Выводы по анализу рынка:.....	38
РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
9.1. Общая характеристика подходов к оценке.....	40
9.2. Выбор подходов	40
9.3. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	41
9.3.1. Выбор объектов-аналогов	42
9.3.2. Определение поправок и порядок их внесения	45
9.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	45
10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	47
РАЗДЕЛ 11. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	49
РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ	52

**РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ
ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

№	Наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Код (номенклатурный номер)	Наименование	Количество
1	Блокхаус	1	м3	14,58
	21*90*6000		м3	5,1
	21*90*5000		м3	0,47
	21*90*4000		м3	0,15
	21*90*3000		м3	8,09
	21*90*2700		м3	0,32
	21*90*2500		м3	0,25
	21*90*2200		м3	0,04
	21*90*2000		м3	0,12
	21*90*1800		м3	0,03
	21*90*1500		м3	0,01
2	Блокхаус	2	м3	7,81
	27*135*6000		м3	7,02
	27*135*5000		м3	0,05
	27*135*4000		м3	0,1
	27*135*3000		м3	0,5
	27*135*2700		м3	0,12
	27*135*2500		м3	0,02
3	Евровагонка	3	м3	17,28
	12,5*108*6000		м3	1,53
	12,5*108*5000		м3	0,16
	12,5*108*4000		м3	0,1
	12,5*108*3000		м3	9,56
	12,5*108*2700		м3	1,55
	12,5*108*2500		м3	1,5
	12,5*108*2400		м3	0,09
	12,5*108*2200		м3	0,57
	12,5*108*2000		м3	0,42
	12,5*108*1900		м3	0,15
	12,5*108*1800		м3	0,33
	12,5*108*1700		м3	0,16
	12,5*108*1600		м3	0,17
	12,5*108*1500		м3	0,2
	12,5*108*1400		м3	0,2
	12,5*108*1200		м3	0,24
	12,5*108*1100		м3	0,31
	12,5*108*1000		м3	0,04
4	Евровагонка	4	м3	0,94
	12,5*105*3000		м3	0,86
	12,5*105*2700		м3	0,03
	12,5*105*2500		м3	0,03
	12,5*105*2000		м3	0,02
5	Евровагонка	5	м3	7,34
	16*88*6000		м3	1,6
	16*88*3000		м3	4,54
	16*88*2700		м3	0,63
	16*88*2500		м3	0,14
	16*88*2200		м3	0,35
	16*88*2000		м3	0,08
6	Евровагонка	6	м3	1,89
	16*108*3000		м3	1,75
	16*108*2700		м3	0,04
	16*108*1000		м3	0,1
7	Евровагонка	7	м3	29,32

Объект оценки:

	12,5*88*4000		м3	0,3
	12,5*88*3500		м3	0,19
	12,5*88*3000		м3	10,91
	12,5*88*2700		м3	2,98
	12,5*88*2500		м3	5,33
	12,5*88*2400		м3	0,1
	12,5*88*2200		м3	2,03
	12,5*88*2000		м3	0,97
	12,5*88*1800		м3	1,2
	12,5*88*1500		м3	0,22
	12,5*88*1300		м3	0,16
	12,5*88*1200		м3	0,02
	12,5*88*1000		м3	0,5
	12,5*88*800		м3	1,97
	12,5*88*700		м3	0,34
	12,5*88*600		м3	1,47
	12,5*88*500		м3	0,63
8	Евровагонка	8	м3	5,63
	16*70*3000		м3	3,68
	16*70*2700		м3	0,54
	16*70*2500		м3	0,47
	16*70*2200		м3	0,21
	16*70*2000		м3	0,67
	16*70*1800		м3	0,02
	16*70*1500		м3	0,01
	16*70*1400		м3	0,01
	16*70*1200		м3	0,01
	16*70*1000		м3	0,03
9	Евровагонка	9	м3	7,69
	12,5*70*3000		м3	1,61
	12,5*70*2700		м3	0,46
	12,5*70*2500		м3	3,51
	12,5*70*2200		м3	0,42
	12,5*70*2000		м3	0,9
	12,5*70*1900		м3	0,08
	12,5*70*1800		м3	0,09
	12,5*70*1700		м3	0,13
	12,5*70*1600		м3	0,14
	12,5*70*1500		м3	0,11
	12,5*70*1400		м3	0,24
10	Наличник	10	п.м.	54 216,8
	12*70*2200		п.м.	25243
	12*110*2200		п.м.	4578,2
	12*90*2200		п.м.	17928
	16*70*2200		п.м.	5346
	16*90*2200		п.м.	1122
11	Поручень	11	п.м.	954
	40*80*3000		п.м.	954
12	Обрезной пиломатериал	12	м3	10,42
	16*100*2500		м3	0,87
	12*90*3000		м3	0,78
	12*90*2000		м3	0,16
	12*120*3000		м3	0,9
	16*120*3000		м3	2,99
	16*40*3000		м3	0,13
	20*50*3000		м3	0,24
	15*120*2200		м3	0,59
	16*70*3000		м3	0,67
	15*100*3000		м3	1,93
	20*45*3000		м3	1,16

	13	Имитация бруса	13	м3	3,1
		19*135*6000		м3	0,38
		19*135*5000		м3	0,38
		19*135*4000		м3	0,26
		19*135*3000		м3	1,9
		19*135*2700		м3	0,18
	14	Имитация бруса	14	м3	0,53
		16*110*6000		м3	0,1
		16*110*5000		м3	0,13
		16*110*4000		м3	0,1
		16*110*3000		м3	0,18
		16*110*2700		м3	0,02
	15	Доска пола	15	м3	1,36
		28*108*6000		м3	0,07
		28*108*5000		м3	0,06
		28*108*4000		м3	0,22
		28*108*3000		м3	0,76
		28*108*2700		м3	0,12
		28*108*2500		м3	0,09
		28*108*2400		м3	0,04
	16	Доска пола	16	м3	0,39
		35*108*6000		м3	0,13
		35*108*3000		м3	0,26
	17	Доска пола	17	м3	0,11
		35*90*3000		м3	0,11
	18	Доска пола	18	м3	5,08
		21*90*6000		м3	2,49
		21*90*5000		м3	0,04
		21*90*4000		м3	0,07
		21*90*3000		м3	1,23
		21*90*2700		м3	1,25
	19	Дверной брус	19	п.м.	1 797,6
		35*70*2100		п.м.	1 797,6
	20	Плинтус	20	п.м.	15 732,9
		16*45*3000		п.м.	11223
		16*45*2700		п.м.	1363,5
		16*45*2500		п.м.	1815
		16*45*2400		п.м.	52,8
		16*45*2200		п.м.	459,8
		16*45*2000		п.м.	332
		16*45*1800		п.м.	46,8
		16*60*3000		п.м.	240
		16*60*2000		п.м.	200
	21	Некондиция	21	м3	1,5
		(строганный птлом)		м3	1,5
	22	Раскладка	22	п.м.	5 524
		9*37*3000		п.м.	5100
		9*37*2200		п.м.	132
		9*37*2000		п.м.	40
		9*37*1800		п.м.	36
		9*37*1700		п.м.	68
		9*37*1500		п.м.	60
		9*37*1400		п.м.	56
		9*37*1600		п.м.	32
	23	Пиломатериал обр. (черный)	23	м3	23,94
		50*60*3000		м3	2,16
		20*50*3000		м3	0,24
		16*100*3000		м3	8,26
		40*70*3000		м3	1,54

	35*80*3000		м3	0,43	
	16*80*3000		м3	2,3	
	16*120*3000		м3	1,43	
	20*60*3000		м3	0,87	
	50*100*3000		м3	0,48	
	50*85*3000		м3	0,72	
	16*100*1500		м3	0,48	
	45*70*3000		м3	0,4	
	25*150*6000		м3	0,33	
	25*150*3000		м3	0,1	
	16*100*6000		м3	0,3	
	45*150*2000		м3	1,06	
	40*120*3000		м3	0,21	
	16*70*3000		м3	0,13	
	некондиция		м3	2,9	
24	Некондиция	-	м3	20	
Состав объекта оценки:	Пиломатериал в общем объеме 158,1 м3 и 78 225,3 п.м.				
Характеристики объекта оценки:	№	Наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Код (номенклатурный номер)	Наименование	Количество
	1	Блокхаус	1	м3	14,58
		21*90*6000		м3	5,1
		21*90*5000		м3	0,47
		21*90*4000		м3	0,15
		21*90*3000		м3	8,09
		21*90*2700		м3	0,32
		21*90*2500		м3	0,25
		21*90*2200		м3	0,04
		21*90*2000		м3	0,12
		21*90*1800		м3	0,03
		21*90*1500		м3	0,01
	2	Блокхаус	2	м3	7,81
		27*135*6000		м3	7,02
		27*135*5000		м3	0,05
		27*135*4000		м3	0,1
		27*135*3000		м3	0,5
		27*135*2700		м3	0,12
		27*135*2500		м3	0,02
	3	Евровагонка	3	м3	17,28
		12,5*108*6000		м3	1,53
		12,5*108*5000		м3	0,16
		12,5*108*4000		м3	0,1
		12,5*108*3000		м3	9,56
		12,5*108*2700		м3	1,55
		12,5*108*2500		м3	1,5
		12,5*108*2400		м3	0,09
		12,5*108*2200		м3	0,57
		12,5*108*2000		м3	0,42
		12,5*108*1900		м3	0,15
		12,5*108*1800		м3	0,33
		12,5*108*1700		м3	0,16
		12,5*108*1600		м3	0,17
		12,5*108*1500		м3	0,2
		12,5*108*1400		м3	0,2
		12,5*108*1200		м3	0,24
		12,5*108*1100		м3	0,31
		12,5*108*1000		м3	0,04
	4	Евровагонка	4	м3	0,94
		12,5*105*3000		м3	0,86
		12,5*105*2700		м3	0,03

	12,5*105*2500		м3	0,03
	12,5*105*2000		м3	0,02
5	Евровагонка	5	м3	7,34
	16*88*6000		м3	1,6
	16*88*3000		м3	4,54
	16*88*2700		м3	0,63
	16*88*2500		м3	0,14
	16*88*2200		м3	0,35
	16*88*2000		м3	0,08
6	Евровагонка	6	м3	1,89
	16*108*3000		м3	1,75
	16*108*2700		м3	0,04
	16*108*1000		м3	0,1
7	Евровагонка	7	м3	29,32
	12,5*88*4000		м3	0,3
	12,5*88*3500		м3	0,19
	12,5*88*3000		м3	10,91
	12,5*88*2700		м3	2,98
	12,5*88*2500		м3	5,33
	12,5*88*2400		м3	0,1
	12,5*88*2200		м3	2,03
	12,5*88*2000		м3	0,97
	12,5*88*1800		м3	1,2
	12,5*88*1500		м3	0,22
	12,5*88*1300		м3	0,16
	12,5*88*1200		м3	0,02
	12,5*88*1000		м3	0,5
	12,5*88*800		м3	1,97
	12,5*88*700		м3	0,34
	12,5*88*600		м3	1,47
	12,5*88*500		м3	0,63
8	Евровагонка	8	м3	5,63
	16*70*3000		м3	3,68
	16*70*2700		м3	0,54
	16*70*2500		м3	0,47
	16*70*2200		м3	0,21
	16*70*2000		м3	0,67
	16*70*1800		м3	0,02
	16*70*1500		м3	0,01
	16*70*1400		м3	0,01
	16*70*1200		м3	0,01
	16*70*1000		м3	0,03
9	Евровагонка	9	м3	7,69
	12,5*70*3000		м3	1,61
	12,5*70*2700		м3	0,46
	12,5*70*2500		м3	3,51
	12,5*70*2200		м3	0,42
	12,5*70*2000		м3	0,9
	12,5*70*1900		м3	0,08
	12,5*70*1800		м3	0,09
	12,5*70*1700		м3	0,13
	12,5*70*1600		м3	0,14
	12,5*70*1500		м3	0,11
	12,5*70*1400		м3	0,24
10	Наличник	10	П.М.	54 216,8
	12*70*2200		П.М.	25243
	12*110*2200		П.М.	4578,2
	12*90*2200		П.М.	17928
	16*70*2200		П.М.	5346
	16*90*2200		П.М.	1122

11	Поручень	11	п.м.	954
	40*80*3000		п.м.	954
12	Обрезной пиломатериал	12	м3	10,42
	16*100*2500		м3	0,87
	12*90*3000		м3	0,78
	12*90*2000		м3	0,16
	12*120*3000		м3	0,9
	16*120*3000		м3	2,99
	16*40*3000		м3	0,13
	20*50*3000		м3	0,24
	15*120*2200		м3	0,59
	16*70*3000		м3	0,67
	15*100*3000		м3	1,93
	20*45*3000		м3	1,16
13	Имитация бруса	13	м3	3,1
	19*135*6000		м3	0,38
	19*135*5000		м3	0,38
	19*135*4000		м3	0,26
	19*135*3000		м3	1,9
	19*135*2700		м3	0,18
14	Имитация бруса	14	м3	0,53
	16*110*6000		м3	0,1
	16*110*5000		м3	0,13
	16*110*4000		м3	0,1
	16*110*3000		м3	0,18
	16*110*2700		м3	0,02
15	Доска пола	15	м3	1,36
	28*108*6000		м3	0,07
	28*108*5000		м3	0,06
	28*108*4000		м3	0,22
	28*108*3000		м3	0,76
	28*108*2700		м3	0,12
	28*108*2500		м3	0,09
	28*108*2400		м3	0,04
16	Доска пола	16	м3	0,39
	35*108*6000		м3	0,13
	35*108*3000		м3	0,26
17	Доска пола	17	м3	0,11
	35*90*3000		м3	0,11
18	Доска пола	18	м3	5,08
	21*90*6000		м3	2,49
	21*90*5000		м3	0,04
	21*90*4000		м3	0,07
	21*90*3000		м3	1,23
	21*90*2700		м3	1,25
19	Дверной брус	19	п.м.	1 797,6
	35*70*2100		п.м.	1 797,6
20	Плинтус	20	п.м.	15 732,9
	16*45*3000		п.м.	11223
	16*45*2700		п.м.	1363,5
	16*45*2500		п.м.	1815
	16*45*2400		п.м.	52,8
	16*45*2200		п.м.	459,8
	16*45*2000		п.м.	332
	16*45*1800		п.м.	46,8
	16*60*3000		п.м.	240
	16*60*2000		п.м.	200
21	Некондиция	21	м3	1,5
	(строганный птлом)		м3	1,5
22	Раскладка	22	п.м.	5 524

	9*37*3000		п.м.	5100
	9*37*2200		п.м.	132
	9*37*2000		п.м.	40
	9*37*1800		п.м.	36
	9*37*1700		п.м.	68
	9*37*1500		п.м.	60
	9*37*1400		п.м.	56
	9*37*1600		п.м.	32
23	Пиломатериал обр. (черный)	23	м3	23,94
	50*60*3000		м3	2,16
	20*50*3000		м3	0,24
	16*100*3000		м3	8,26
	40*70*3000		м3	1,54
	35*80*3000		м3	0,43
	16*80*3000		м3	2,3
	16*120*3000		м3	1,43
	20*60*3000		м3	0,87
	50*100*3000		м3	0,48
	50*85*3000		м3	0,72
	16*100*1500		м3	0,48
	45*70*3000		м3	0,4
	25*150*6000		м3	0,33
	25*150*3000		м3	0,1
	16*100*6000		м3	0,3
	45*150*2000		м3	1,06
	40*120*3000		м3	0,21
	16*70*3000		м3	0,13
	некондиция		м3	2,9
24	Некондиция	-	м3	20

Оцениваемые и зарегистрированные права на объект оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения):	Не зарегистрировано
Реквизиты Собственника объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРДОМСТРОЙ». ИНН 4303005647, ОГРН 1084303000187, дата присвоения 12.03.2008 г. Юридический адрес: 613200, Кировская область, г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 001-ИП/2017 от 11 января 2017 года
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены при продаже его с аукциона.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения стартовой цены при продаже его с аукциона. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Определение границ интервала итогового результата оценки стоимости недвижимости	Не определяются
Дата оценки:	01 февраля 2017 г.
Дата составления Отчета:	06 февраля 2017 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ol style="list-style-type: none">1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей.2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев.3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного Отчета.
--	---

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
2	Применяется	ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
3	Применяется	ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
4	Не применяется	ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 388
5	Не применяется	ФСО N 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
6	Не применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
7	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
8	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
9	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
10	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
11	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
12	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

Кроме того в отчете применяется «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12. В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки определяется по общей сумме количества пиломатериала по каждой из позиций.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРДОМСТРОЙ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), ИНН	ОГРН: 1084303000187, ИНН: 303005647
Дата присвоения ОГРН:	12.03.2008 г.
Местонахождение (юридический адрес):	613200, Кировская область, г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45

4.2 Сведения об Оценщике

Оценщик	Шевелев Александр Анатольевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Включен в реестр членов РОО 31 октября 2007 года, регистрационный номер 001352 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022212)
Местонахождение саморегулируемой организации	105066, Москва, Басманный пер., 2А.
Местонахождение Оценщика	610005, г. Киров, ул. Чехова, 8
Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8 (8332) 47-13-99, e-mail:shevelev43@gmail.com
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №426911 выдан 23.12.2003 года. Московский государственный технический университет «МАМИ». Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - Свидетельство о повышении квалификации №1178, выдано в 2010 году АНОУ ВПО «Московская финансово-юридическая академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - Удостоверение о повышении квалификации № 3493, выдано 03 октября 2014 года ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 16160B4003516, выдан САО «ВСК», действителен с 22 августа 2016 г. по 21 августа 2017 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб., дата выдачи: 17 августа 2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались

4.3. Сведения об индивидуальном предпринимателе

Организационно правовая форма:	Индивидуальный Предприниматель
Полное наименование:	Индивидуальный Предприниматель Шевелев Александр Анатольевич
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП):	309434504900051
Дата присвоения ОГРНИП:	18 февраля 2009 года
Паспортные данные оценщика	Серия 33 01, № 534 015, выдан Коминтерновским отделением милиции Первомайского РОВД города Кирова, дата выдачи 29.12.2001
Адрес местоположения оценщика	610005, г. Киров, ул. Чехова, 8
Координаты Исполнителя:	Тел./факс: 8-912-827-13-99, e-mail: shevelev43@rambler.ru

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1.. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 001-ИП/2017 от 11 января 2017 года
----------------------------------	--

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№	Наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Код (номенклатурный номер)	Наименование	Количество
1	Блокхаус	1	м3	14,58
	21*90*6000		м3	5,1
	21*90*5000		м3	0,47
	21*90*4000		м3	0,15
	21*90*3000		м3	8,09
	21*90*2700		м3	0,32
	21*90*2500		м3	0,25
	21*90*2200		м3	0,04
	21*90*2000		м3	0,12
	21*90*1800		м3	0,03
	21*90*1500		м3	0,01
2	Блокхаус	2	м3	7,81
	27*135*6000		м3	7,02
	27*135*5000		м3	0,05
	27*135*4000		м3	0,1
	27*135*3000		м3	0,5
	27*135*2700		м3	0,12
	27*135*2500		м3	0,02
3	Евровагонка	3	м3	17,28
	12,5*108*6000		м3	1,53
	12,5*108*5000		м3	0,16
	12,5*108*4000		м3	0,1
	12,5*108*3000		м3	9,56
	12,5*108*2700		м3	1,55
	12,5*108*2500		м3	1,5
	12,5*108*2400		м3	0,09
	12,5*108*2200		м3	0,57
	12,5*108*2000		м3	0,42
	12,5*108*1900		м3	0,15
	12,5*108*1800		м3	0,33
	12,5*108*1700		м3	0,16
	12,5*108*1600		м3	0,17
	12,5*108*1500		м3	0,2
	12,5*108*1400		м3	0,2
	12,5*108*1200		м3	0,24
	12,5*108*1100		м3	0,31
	12,5*108*1000		м3	0,04
4	Евровагонка	4	м3	0,94
	12,5*105*3000		м3	0,86
	12,5*105*2700		м3	0,03
	12,5*105*2500		м3	0,03
	12,5*105*2000		м3	0,02
5	Евровагонка	5	м3	7,34
	16*88*6000		м3	1,6
	16*88*3000		м3	4,54
	16*88*2700		м3	0,63
	16*88*2500		м3	0,14
	16*88*2200		м3	0,35
	16*88*2000		м3	0,08
6	Евровагонка	6	м3	1,89

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

	16*108*3000		м3	1,75
	16*108*2700		м3	0,04
	16*108*1000		м3	0,1
7	Евровагонка	7	м3	29,32
	12,5*88*4000		м3	0,3
	12,5*88*3500		м3	0,19
	12,5*88*3000		м3	10,91
	12,5*88*2700		м3	2,98
	12,5*88*2500		м3	5,33
	12,5*88*2400		м3	0,1
	12,5*88*2200		м3	2,03
	12,5*88*2000		м3	0,97
	12,5*88*1800		м3	1,2
	12,5*88*1500		м3	0,22
	12,5*88*1300		м3	0,16
	12,5*88*1200		м3	0,02
	12,5*88*1000		м3	0,5
	12,5*88*800		м3	1,97
	12,5*88*700		м3	0,34
	12,5*88*600		м3	1,47
	12,5*88*500		м3	0,63
8	Евровагонка	8	м3	5,63
	16*70*3000		м3	3,68
	16*70*2700		м3	0,54
	16*70*2500		м3	0,47
	16*70*2200		м3	0,21
	16*70*2000		м3	0,67
	16*70*1800		м3	0,02
	16*70*1500		м3	0,01
	16*70*1400		м3	0,01
	16*70*1200		м3	0,01
	16*70*1000		м3	0,03
9	Евровагонка	9	м3	7,69
	12,5*70*3000		м3	1,61
	12,5*70*2700		м3	0,46
	12,5*70*2500		м3	3,51
	12,5*70*2200		м3	0,42
	12,5*70*2000		м3	0,9
	12,5*70*1900		м3	0,08
	12,5*70*1800		м3	0,09
	12,5*70*1700		м3	0,13
	12,5*70*1600		м3	0,14
	12,5*70*1500		м3	0,11
	12,5*70*1400		м3	0,24
10	Наличник	10	п.м.	54 216,8
	12*70*2200		п.м.	25243
	12*110*2200		п.м.	4578,2
	12*90*2200		п.м.	17928
	16*70*2200		п.м.	5346
	16*90*2200		п.м.	1122
11	Поручень	11	п.м.	954
	40*80*3000		п.м.	954
12	Обрезной пиломатериал	12	м3	10,42
	16*100*2500		м3	0,87
	12*90*3000		м3	0,78
	12*90*2000		м3	0,16
	12*120*3000		м3	0,9
	16*120*3000		м3	2,99
	16*40*3000		м3	0,13

	20*50*3000		м3	0,24
	15*120*2200		м3	0,59
	16*70*3000		м3	0,67
	15*100*3000		м3	1,93
	20*45*3000		м3	1,16
13	Имитация бруса	13	м3	3,1
	19*135*6000		м3	0,38
	19*135*5000		м3	0,38
	19*135*4000		м3	0,26
	19*135*3000		м3	1,9
	19*135*2700		м3	0,18
14	Имитация бруса	14	м3	0,53
	16*110*6000		м3	0,1
	16*110*5000		м3	0,13
	16*110*4000		м3	0,1
	16*110*3000		м3	0,18
	16*110*2700		м3	0,02
15	Доска пола	15	м3	1,36
	28*108*6000		м3	0,07
	28*108*5000		м3	0,06
	28*108*4000		м3	0,22
	28*108*3000		м3	0,76
	28*108*2700		м3	0,12
	28*108*2500		м3	0,09
	28*108*2400		м3	0,04
16	Доска пола	16	м3	0,39
	35*108*6000		м3	0,13
	35*108*3000		м3	0,26
17	Доска пола	17	м3	0,11
	35*90*3000		м3	0,11
18	Доска пола	18	м3	5,08
	21*90*6000		м3	2,49
	21*90*5000		м3	0,04
	21*90*4000		м3	0,07
	21*90*3000		м3	1,23
	21*90*2700		м3	1,25
19	Дверной брус	19	п.м.	1 797,6
	35*70*2100		п.м.	1 797,6
20	Плинтус	20	п.м.	15 732,9
	16*45*3000		п.м.	11223
	16*45*2700		п.м.	1363,5
	16*45*2500		п.м.	1815
	16*45*2400		п.м.	52,8
	16*45*2200		п.м.	459,8
	16*45*2000		п.м.	332
	16*45*1800		п.м.	46,8
	16*60*3000		п.м.	240
	16*60*2000		п.м.	200
21	Некондиция	21	м3	1,5
	(строганный птлом)		м3	1,5
22	Раскладка	22	п.м.	5 524
	9*37*3000		п.м.	5100
	9*37*2200		п.м.	132
	9*37*2000		п.м.	40
	9*37*1800		п.м.	36
	9*37*1700		п.м.	68
	9*37*1500		п.м.	60
	9*37*1400		п.м.	56
	9*37*1600		п.м.	32
23	Пиломатериал обр. (черный)	23	м3	23,94

	50*60*3000		м3	2,16
	20*50*3000		м3	0,24
	16*100*3000		м3	8,26
	40*70*3000		м3	1,54
	35*80*3000		м3	0,43
	16*80*3000		м3	2,3
	16*120*3000		м3	1,43
	20*60*3000		м3	0,87
	50*100*3000		м3	0,48
	50*85*3000		м3	0,72
	16*100*1500		м3	0,48
	45*70*3000		м3	0,4
	25*150*6000		м3	0,33
	25*150*3000		м3	0,1
	16*100*6000		м3	0,3
	45*150*2000		м3	1,06
	40*120*3000		м3	0,21
	16*70*3000		м3	0,13
	некондиция		м3	2,9
24	Некондиция	-	м3	20

Состав прав на объект оценки:	Право собственности
Реквизиты Собственника объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРДОМСТРОЙ». ИНН 4303005647, ОГРН 1084303000187, дата присвоения 12.03.2008 г. Юридический адрес: 613200, Кировская область, г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45
Балансовая стоимость объекта оценки:	Нет данных

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

№	Наименование объекта оценки	Сортность	Код (номенклатурный номер)	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Блокхаус	C	1	122 399		
2	Блокхаус	C	2	65 565		
3	Евровагонка	C	3	139 104		
4	Евровагонка	C	4	7 567		
5	Евровагонка	C	5	59 087		
6	Евровагонка	C	6	15 215		
7	Евровагонка	C	7	236 026		
8	Евровагонка	C	8	45 322		
9	Евровагонка	C	9	61 905		
10	Наличник	C	10	1 795 660		
11	Поручень	C	11	99 178		
12	Обрезной пиломатериал	3	12	49 466		
13	Имитация бруса	C	13	23 101	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.9.2. настоящего Отчета)	
14	Имитация бруса	C	14	3 950		
15	Доска пола	C	15	10 585		
16	Доска пола	C	16	3 035		
17	Доска пола	C	17	856		
18	Доска пола	C	18	39 539		
19	Дверной брус	C	19	102 535		
20	Плинтус	C	20	282 248		
21	Некондиция	-	21	1 058		
22	Раскладка	C	22	77 248		
23	Пиломатериал обр. (черный)	C	23	16 893		
24	Некондиция	-	-	14 113		

б. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сортность	Код (номер клатурный номер)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, не округленно
1	Блокхаус	C	1	122 000 рублей (Сто двадцать две тысячи)	103 390 рублей (Сто три тысячи триста девяносто)
2	Блокхаус	C	2	66 000 рублей (Шестьдесят шесть тысяч)	55 932 рубля (Пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два)
3	Евровагонка	C	3	139 000 рублей (Сто тридцать девять тысяч)	117 797 рублей (Сто семнадцать тысяч семьсот девяносто семь)
4	Евровагонка	C	4	8 000 рублей (Восемь тысяч)	6 780 рублей (Шесть тысяч семьсот восемьдесят)
5	Евровагонка	C	5	59 000 рублей (Пятьдесят девять тысяч)	50 000 рублей (Пятьдесят тысяч)
6	Евровагонка	C	6	15 000 рублей (Пятнадцать тысяч)	12 712 рублей (Двенадцать тысяч семьсот двенадцать)
7	Евровагонка	C	7	236 000 рублей (Двести тридцать шесть тысяч)	200 000 рублей (Двести тысяч)
8	Евровагонка	C	8	45 000 рублей (Сорок пять тысяч)	38 136 рублей (Тридцать восемь тысяч сто тридцать шесть)
9	Евровагонка	C	9	62 000 рублей (Шестьдесят две тысячи)	52 542 рубля (Пятьдесят две тысячи пятьсот сорок два)
10	Наличник	C	10	1 796 000 рублей (Один миллион семьсот девяносто шесть тысяч)	1 522 034 рубля (Один миллион пятьсот двести две тысячи тридцать четыре)
11	Поручень	C	11	99 000 рублей (Девяносто девять тысяч)	83 898 рублей (Восемьдесят три тысячи восемьсот девяносто восемь)
12	Обрезной пиломатериал	3	12	49 000 рублей (Сорок девять тысяч)	41 525 рублей (Сорок одна тысяча пятьсот девятьдесят пять)
13	Имитация бруса	C	13	23 000 рублей (Двадцать три тысячи)	19 492 рубля (Девятнадцать тысяч четыреста девяносто два)
14	Имитация бруса	C	14	4 000 рублей (Четыре тысячи)	3 390 рублей (Три тысячи триста девяносто)
15	Доска пола	C	15	11 000 рублей (Однинадцать тысяч)	9 322 рубля (Девять тысяч триста девяносто два)
16	Доска пола	C	16	3 000 рублей (Три тысячи)	2 542 рубля (Две тысячи пятьсот сорок два)
17	Доска пола	C	17	1 000 рублей (Одна тысяча)	847 рублей (Восемьсот сорок семь)
18	Доска пола	C	18	40 000 рублей (Сорок тысяч)	33 898 рублей (Тридцать три тысячи восемьсот девяносто восемь)
19	Дверной брус	C	19	103 000 рублей (Сто три тысячи)	87 288 рублей (Восемьдесят семь тысяч двести восемьдесят восемь)
20	Плинтус	C	20	282 000 рублей (Двести восемьдесят две)	238 983 рубля (Двести тридцать восемь тысяч девятьсот восемьдесят три)
21	Некондиция	-	21	1 000 рублей (Одна тысяча)	847 рублей (Восемьсот сорок семь)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сортность	Код (номер клатурный номер)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, не округленно
22	Раскладка	C	22	77 000 рублей (Семьдесят семь тысяч)	65 254 рубля (Шестьдесят пять тысяч двести пятьдесят четыре)
23	Пиломатериал обр. (черный)	C	23	17 000 рублей (Семнадцать тысяч)	14 407 рублей (четырнадцать тысяч четыреста семь)
24	Некондиция	-	-	14 000 рублей (Четырнадцать тысяч)	11 864 рубля (Однинадцать тысяч восемьсот шестьдесят четыре)
Итого				3 272 000 рублей (Три миллиона двести семьдесят две тысячи)	2 772 881 рубль (Два миллиона семьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один)

с. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения стартовой цены при продаже его с аукциона. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
---	---

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

«Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях».

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных 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 неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Понятие	Определение
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
Цена объекта оценки	Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Итоговая	Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и

Понятие	Определение
величина стоимости	обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общих методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подходы к оценке	
Сравнительный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход	Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Весь пиломатериал принадлежит ООО «СеверДомСтрой» и находится по адресу: Кировская область, г. Белая Холуница, ул. Кооперативная, д. 5 и г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45. Часть объектов оценки находятся в здании, часть под навесом на открытом воздухе, часть на открытом воздухе.

Состав объекта оценки:

№	Наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Код (номенклатурный номер)	Наименование	Количество
1	Блокхаус	1	м3	14,58
2	Блокхаус	2	м3	7,81
3	Евровагонка	3	м3	17,28
4	Евровагонка	4	м3	0,94
5	Евровагонка	5	м3	7,34
6	Евровагонка	6	м3	1,89
7	Евровагонка	7	м3	29,32
8	Евровагонка	8	м3	5,63
9	Евровагонка	9	м3	7,69
10	Наличник	10	п.м.	54216,8
11	Поручень	11	п.м.	954
12	Обрезной пиломатериал	12	м3	10,42
13	Имитация бруса	13	м3	3,1
14	Имитация бруса	14	м3	0,53
15	Доска пола	15	м3	1,36
16	Доска пола	16	м3	0,39
17	Доска пола	17	м3	0,11
18	Доска пола	18	м3	5,08
19	Дверной брус	19	п.м.	1797,6
20	Плинтус	20	п.м.	15732,9
21	Некондиция	21	м3	1,5
22	Раскладка	22	п.м.	5524
23	Пиломатериал обр. (черный)	23	м3	23,94
24	Некондиция	-	м3	20

Блокхаус - строганая доска типа вагонка, выполненная в виде сегмента оцилиндрованного бревна или профилированного бруса. Предназначена для внутренней и внешней декоративной отделки помещений и зданий. В промышленных масштабах блок-хаус производится из бревна по схеме «квадрат в круге». То есть из центральной части бревна с прямоугольным сечением производится доска или брус, а из краев (с обзолом или полуобзолом) - вагонка типа «блок-хаус». В небольших количествах вагонка типа «блок-хаус» производится как обычная вагонка путём обработки обрезной доски на четырёхстороннем фрезерном станке. Заготовка подается на вращающиеся фрезы, которые делают шпунт (шип), паз, закругляют лицевую сторону и выстругивают пазы. Блок-хаус чаще всего изготавливают из древесины хвойных пород - сосна, ель, пихта, кедр или лиственница.

Вагонка - тонкая обшивочная доска, продукт переработки древесины. Имеет соединение «шип-паз». Используются для внутренней и внешней отделки помещений: жилые комнаты, бани, сауны, лоджии, балконы, мансардные, технические и подсобные помещения. Вырабатывается из обрезной доски строганием одной или двух сторон и выборки с боковых поверхностей четверти (фальцовка) или шпунта (шпунтовка).

Наличники - декоративное оформление оконного или дверного проёма в виде накладных фигурных профилированных планок. Выполненный из дерева и обильно украшенный резьбой - резной наличник. Функционально наличник прикрывает щель между стеной и оконной или дверной коробкой.

Поручни – это средство перемещения для взрослых и детей. Поручни являются незаменимым элементом лестничных ограждений, также декоративным элементом, как самой лестницы, так и ее ограждений.

Обрезной пиломатериал - пиломатериал с кромками, опиленными перпендикулярно пластям и с обзолом не более допустимого по соответствующей нормативно-технической документации (обрезной пиломатериал может быть с параллельными и непараллельными (по сбегу) кромками).

Имитация бруса - это сухая строганная доска производимая из хвойных пород древесины, имеющая плоский профиль со скошенными углами, с шипом и пазом на боковых поверхностях по длине для стыковки при монтаже. Применяется как для наружной, так и для внутренней отделки зданий и помещений. Доска, имитирующая брус, является одной из разновидностей вагонки.

Доска для покрытия пола (также: доска пола, половая доска) - профильная деталь из древесины для покрытия полов. Представляет собой фрезерованную доску, выполненную из массивной древесины (в отличие от паркетной доски, kleёной из нескольких слоёв) благодаря чему способна выдержать большее число циклёвок. Для фиксирования между собой имеет паз на одной кромке и гребень на другой. На внутренней стороне массивной доски расположена выемка (или ряд выемок), которая позволяет снять напряжение древесины и предотвратить коробление от колебаний температуры и влажности.

Дверной брус используют для изготовления дверных и оконных проемов. Дверной брус чаще всего изготавливают из древесины хвойных пород - сосна, ель, пихта, кедр или лиственница.

Плинтус - декоративный и защитный элемент отделки помещений для сокрытия щели между полом и стеной. Деревянный плинтус производится из массива дерева и шпона, применяется для обрамления различного рода напольных покрытий. Как правило, такие плинтусы неоднородны - основа изготавливается из массива сосны или ели, а изготовление шпона ведётся с применением ценных пород. Однако существуют плинтусы, изготовленные из однородного деревянного массива - они являются наиболее дорогими.

Деревянная раскладка – это декоративная планка из цельного куска древесины, которая идеально скрывает разного рода погрешности, возникшие при строительстве, ремонте или в процессе монтажа, а также может использоваться в качестве дополнительного декоративного элемента, придавая дизайну особый шарм и некую завершённость. Деревянная раскладка обычно изготавливается из многих видов древесины, но в большинстве из сосны. По внешнему виду и функциональному значению, она чем-то напоминает наличник. Размеры деревянной раскладки могут быть самые разные, что позволяет использовать её в широком спектре работ.

Некондиция - это продукция, использование которой возможно по прямому и (или) косвенному назначению без доработки и исправления самим производителем и (или) третьими лицами. Такая продукция допускается к использованию (эксплуатации) как условно пригодная, с небольшими отклонениями.

Таблица 7.1.1. Сорта пиломатериалов¹

Сортность	сорт А		сорт В		сорт С	
Порок	Кол-во	Для 1 м.п. каждой из сторон: доля по ширине стороны или размер	Кол-во	Для 1 м.п. каждой из сторон: доля по ширине стороны или размер	Кол-во	Для 1 м.п. каждой из сторон: доля по ширине стороны или размер
Допускаются мелкие сучки до 1/2 размера от нормы в любом количестве в любом месте						
Всего, шт	< 4	до 25%	05.июл	до 33%	> 8	более 33%
В т.ч. здоровые сросшиеся	> 2	до 30 мм	> 3	до 40 мм	> 4	> 40 мм
Здоровые не до конца сросшиеся	< 2	до 20 мм	< 4	до 30 мм	< 4	> 30 мм
Гнилые, табачные, выпавшие	нет		< 2	до 20 мм	< 4	> 20 мм
Сучки на кромке						
Всего, шт	2	50%	2	67%	> 2	100%
Целые	2		1			
Выпавшие	нет		1		2	
Трещины (в т.ч. сквозные и с выходом на торец)						
Крень, сердцевина, прорость	да	в небольшом количестве	да	до 30% площади	да	
Засмолки, соляные кармашки	2	по 100 мм	4	по 200 мм	да	
Рак, нарушение окраски, пятна	нет		да	до 20% площади	да	

¹Источник информации: <http://www.lhp.by/sort-abc.html>

Сортность	сорт А	сорт В	сорт С		
Обзол (по пласти или кромке)					
Дефекты строгания					
Ворсистость и мелкие вырывы возле суков	да	да	да		
Глубокие вырывы и заломы	нет	нет		да	
Непростроги	нет	да	с одной стороны до 30% площади	да	с одной стороны до 50% площади
Ожоги от фрез	нет	да		да	

Оцениваемые готовые пиломатериалы относятся к сорту С древесины, так как вся продукция изготовлена более 2 лет назад, хранилась в неотапливаемых помещениях и на открытых площадках, имеет поврежденную упаковку.

Сорт обрезной доски напрямую зависит от качества элемента и его прочностных характеристик, этот параметр применим только к обрезным элементам и призван упростить выбор конкретного типа изделий для тех или иных работ, мы рассмотрим основные варианты, а на фото ниже показаны все пороки, которые обязательно учитываются при определении сорта.

Высший сорт

Этот вариант также называется доска 0 сорта, и в свободной продаже его найти практически невозможно. Требования к материалу завышены, и он практически не имеет изъянов, так как поставляется на экспорт.

Первый сорт

Если рассматривать характеристики доски – 1 сорт будет оптимальным решением с точки зрения надежности и долговечности.

Влажность материала должна быть в пределах 20-22% с допустимым отклонением в 3%. Если показатель доски естественной влажности больше, изделия относятся к так называемым сырьем, и их стоимость заметно меньше. На поверхности не допускается наличие каких-либо следов гнили, вся стороны должны быть здоровыми без признаков поражения гнилостными бактериями. Сучки могут присутствовать, но они должны быть исключительно здоровыми, наличие даже одного нездорового сучка на всем элементе служит причиной понижения сортности; Торцевые трещины могут присутствовать на материале, но их количество не может превышать 25%;

Что касается применения пиломатериала данного сорта, то он может использоваться в самых ответственных конструкциях – в стропильных системах, при создании несущих каркасов, отделке поверхностей, а также для многоного другого.

Второй сорт

Обрезная доска 2 сорта отличается более мягкими допусками, поэтому на ней может присутствовать гораздо большее количество изъянов: На поверхности могут попадаться сучки, но их количество не должно превышать 2 штуки на метр погонный. Допускается наличие обзола, что негативно оказывается на внешнем виде, но на прочность влияет незначительно. На изделиях могут присутствовать смоляные карманы, также могут иметься пятна окраса от грибков.

Сфера применения этого варианта очень широка, так как именно он представляет собой оптимальное соотношение цены и качества, его используют как при сооружении различных каркасов для хозпостроек и внутренних перегородок в строении, так и для сборки опалубок, лесов и других конструкций.

Третий, четвертый и пятый сорта досок намного дешевле, но и изъянов у них намного больше.

Обрезная доска 3 сорта имеет ограничения по влажности так же, как и у первых двух вариантов, при этом на поверхности могут присутствовать разнообразные изъяны, и их количество может быть достаточно большим. Самое важное, о чем следует помнить – на поверхности не допускается наличие гнили, так как многие продавцы утверждают обратное и продают изделия с очагами поражения под видом третьего сорта.

Четвертый сорт не имеет требований по влажности, также на его поверхности допускается наличие до 10% гнили, такие элементы используются только для малозначимых конструкций.

Пятый сорт – самый низкокачественный, который может больше напоминать отходы, чем материал. Данный сорт используют в качестве заборных досок при строительстве зданий и сооружений.

Оцениваемый обрезной материал относится к 3 сорту древесины, так как она хранилась в неотапливаемых помещениях и на открытых площадках.

7.2. Местоположение объектов оценки

Объекты оценки находятся в г. Белая Холуница Кировской области.

Белая Холуница - город в России, административный центр Белохолуницкого района Кировской области. Город расположен в Предуралье, на террасах реки Белой Холунице (приток Вятки), в 82 км от Кирова. Население на 2016 год составляет 10 597 человек.

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» Белохолуницкое городское поселение включено в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением».

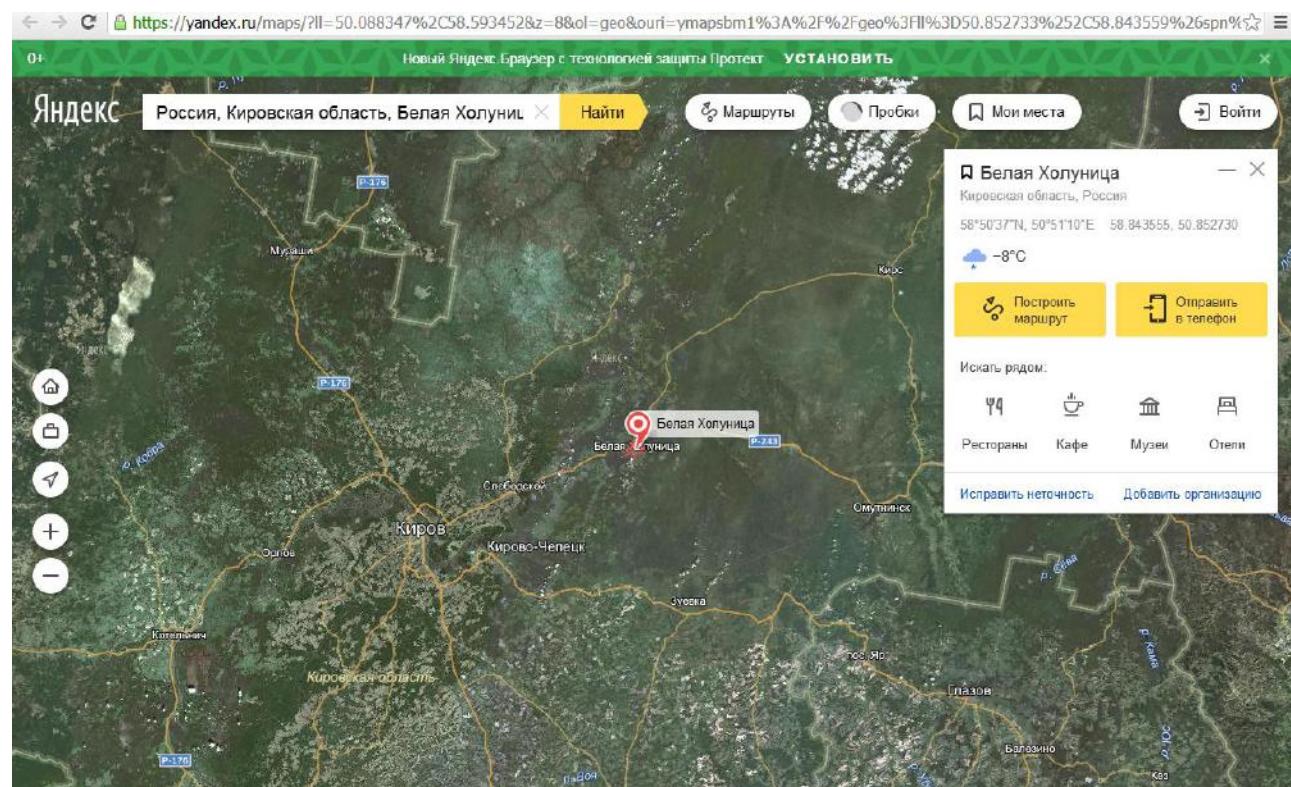


Рис. 7.2.1. г. Белая Холуница на фрагменте карты Кировской области. Источник: <https://yandex.ru/maps/?ll=50.088347%2C58.593452&z=8&l=sat%2Cskl>

Объект оценки – пиломатериалы, расположенные в черте города Белая Холуница Кировской области. Часть пиломатериалов (блокхаус, евровагонка, наличник, поручень, обрезной пиломатериал, имитация бруса, доска пола, дверной брус, плинтус, пиломатериал обрезной (черный), некондиция) находится по адресу: г. Белая Холуница, ул. Кооперативная, д. 5, часть пиломатериалов (некондиция 20 м3) находится по адресу: г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45.

Транспортную доступность к объекту оценки обеспечивают подъездные пути удовлетворительного качества. Подъезд круглогодичный, не затруднен.

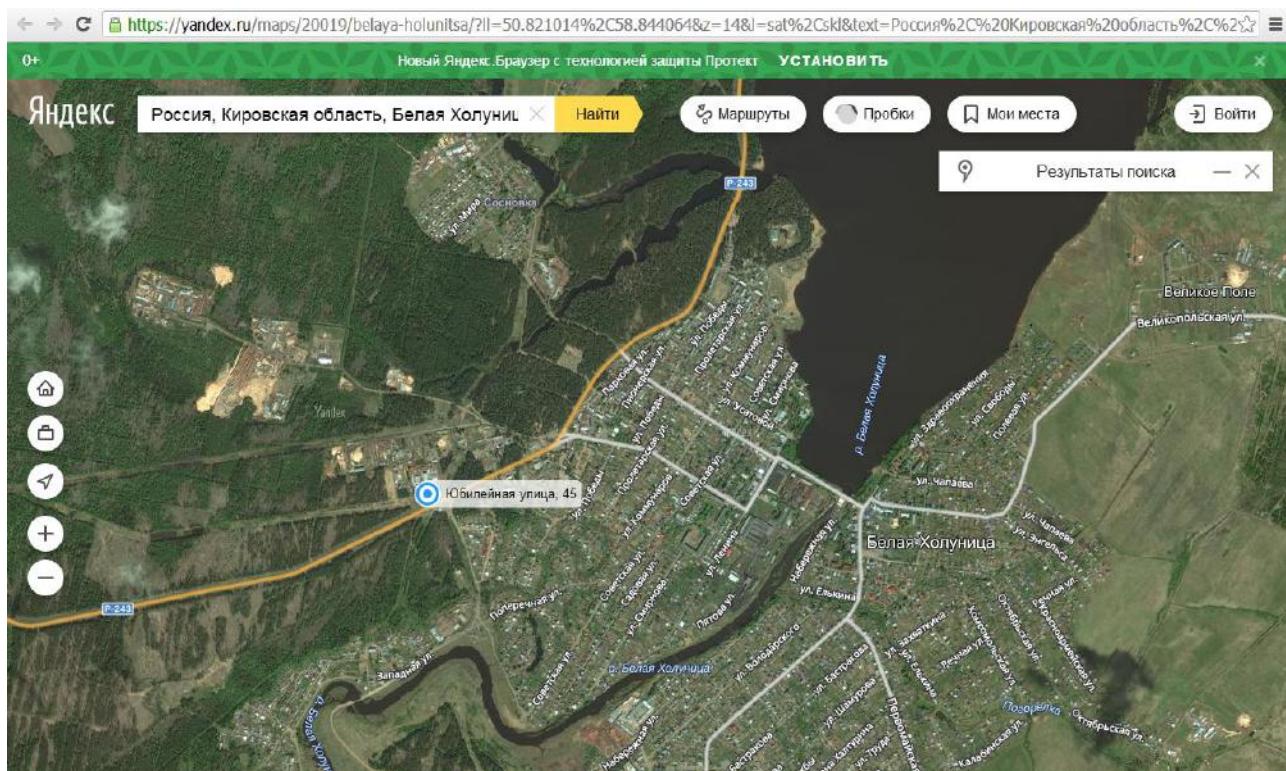


Рис. 7.2.2. Местоположение объектов оценки по адресу: ул. Юбилейная, д. 45 на фрагменте карты г. Белая Холуница. Источник: <https://yandex.ru/maps/20019/belaya-holunitsa/?ll=50.821014%2C58.844064&z=14&l=sat%2Cskl>

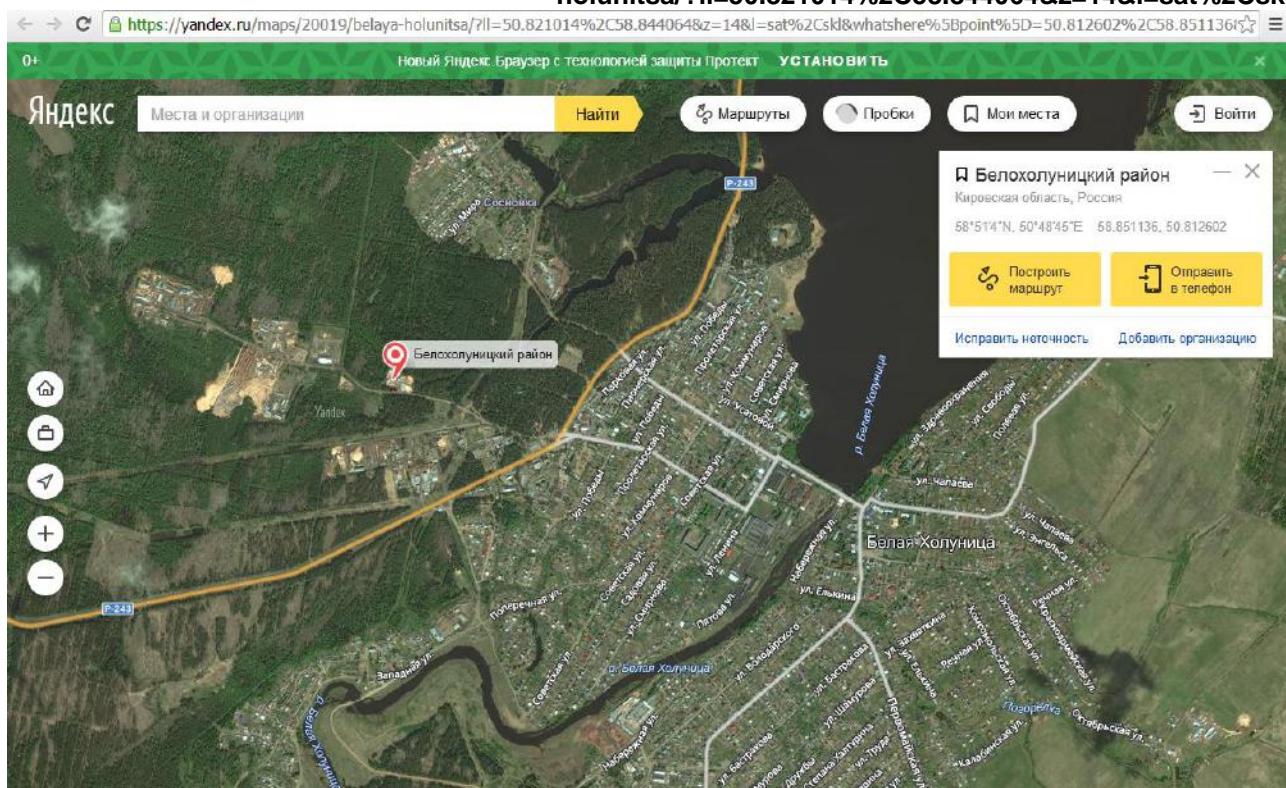


Рис. 7.2.3. . Местоположение объектов оценки по адресу: ул. Кооперативная, д. 5 на фрагменте карты г. Белая Холуница. Источник: <https://yandex.ru/maps/20019/belaya-holunitsa/?ll=50.821014%2C58.844064&z=14&l=sat%2Cskl>

Дополнительно к вышеприведенному описанию оцениваемого объекта, вниманию Заказчика предлагаются фотоматериалы, выполненные Оценщиком в процессе осмотра объекта оценки.

7.3. Фотографии объекта оценки

Пиломатериалы, находящиеся по адресу: ул. Кооперативная, д. 5

Пиломатериалы, находящиеся на хранении под открытым навесом





Пиломатериалы, находящиеся на хранении в неотапливаемом складе





Пиломатериалы, находящиеся на открытом воздухе по адресу: ул. Юбилейная, д. 45





7.4. Выводы

- Объект оценки представляет собой пиломатериал в общем объеме 158,1 м3 и 78 225,3 п.м.. В состав объекта оценки входят: блокхаус (код 1) 14,58 м3, блокхаус (код 2) 7,81 м3, евровагонка (код 3) 17,28 м3, евровагонка (код 4) 0,94 м3, евровагонка (код 5) 7,34 м3, евровагонка (код 6) 1,89 м3, евровагонка (код 7) 29,32 м3, евровагонка (код 8) 5,63 м3, евровагонка (код 9) 7,69 м3, обрезной пиломатериал (код 12) 10,42 м3, имитация бруса (код 13) 3,1 м3, имитация бруса (код 14) 0,53 м3, доска пола (код 15) 1,36 м3, доска пола (код 16) 0,39 м3, доска пола (код 17) 0,11 м3, доска пола (код 18) 5,08 м3, некондиция (код 21) 1,5 м3, пиломатериал обрезной (черный) (код 23) 23,94 м3, некондиция 20 м3, наличник (код 10) 54216,8 п.м., поручень (код 11) 954 п.м., плинтус (код 20) 15732,9 п.м., дверной брус (код 19) 1797,6 п. м., раскладка (код 22) 5524 п. м.
- Состав прав на объекты, входящие в состав объекта оценки, – право собственности. Собственник – ООО «СеверДомСтрой»
- Осмотр объектов оценки проводился Оценщиком с последующей фотофиксацией, на основании которой проводится описание объектов оценки, в качестве дополнительной информации использовалась устная информация, полученная от Заказчика, а также общедоступные данные сети Интернет.

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Экономическая ситуация в России в январе-октябре 2016 года²

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -

²Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016090201>

7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После оклонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них

сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Таблица 8.1.1. Основные показатели развития экономики, %, г/г

Показатель	2015 год		2016 год		
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	январь-октябрь
ВВП	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	-0,7
Потребительская инфляция на конец периода	0,7	11,2	0,2	0,4	4,5
Промышленное производство	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-6,8	-4,5	-1,5	-5,9	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0	0,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200	35 770
Уровень безработицы к рабочей силе	5,5		5,2	5,4	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4	-1,8	-0,6	-2,1	-0,7

Показатель	2015 год		2016 год		
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	январь-октябрь
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5	226,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1	154,5
Средняя цена за нефть Urals, долл.	46,8	53,6	44,2	47,7	40,5

Социально-экономическое развитие Кировской области в январе – ноябре 2016 г.³

Промышленное производство

По итогам января-ноября 2016 года индекс промышленного производства в области по отношению к соответствующему периоду 2015 года составил 103%. В обрабатывающих производствах выпуск продукции увеличился на 3,9% (в сопоставимых ценах), в добыче полезных ископаемых – на 7,7%. Объемы выполненных работ в энергетическом комплексе снизились на 1,2%.

Объем отгруженной промышленной продукции, выполненных работ и услуг собственными силами вырос на 6,4% к соответствующему периоду 2015 года и составил 208,2 млрд. рублей.

Удельный вес обрабатывающих производств в промышленной продукции области составил 83%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг – 172,9 млрд. рублей (106,6% к аналогичному периоду 2015 года), индекс производства – 103,9%.

Уровень химического производства (доля в обрабатывающей промышленности – 23%) в сопоставимых ценах вырос на 3,3% по отношению к аналогичному периоду 2015 года. Рост обусловлен увеличением производства химических средств защиты растений и прочих агрохимических продуктов на 68,3%, производства основных химических веществ – на 5%. Индекс производства фармацевтической продукции составил 92,8%.

Индекс производства пищевой промышленности (доля в обрабатывающей промышленности – 16,9%) в январе-ноябре 2016 года составил 101,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» (доля в обрабатывающей промышленности – 10,3%) составил 107,6%, в том числе металлургическое производство увеличилось на 6,5%, темп роста производства готовых металлических изделий составил 110,3%.

Индекс производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования (доля в обрабатывающей промышленности – 7,9%) составил 95,3%. Выпуск изолированных проводов и кабелей по отношению к январю-ноябрю 2015 года в сопоставимой оценке уменьшился на 7,1%. На 18,2% выросло производство электродвигателей, генераторов и трансформаторов. Индекс производства электрической распределительной и регулирующей аппаратуры составил 108,8%.

Выпуск продукции деревообрабатывающего производства и производства изделий из дерева (доля в обрабатывающей промышленности – 7,5%) снизился на 4,2%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Производство шпона, фанеры, плит, панелей» составил 100,6%. Увеличились объемы лесопиления (на 3,3%). Индекс производства деревянных строительных конструкций и столярных изделий составил 66,6%. На 17,4% увеличилось производство деревянной тары.

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 98,8%. Производство, передача и распределение электроэнергии снизились на 6,2%, пара и горячей воды (тепловой энергии) – увеличились на 9,5%, услуги по распределению газообразного топлива – на 1,3%. Удельный вес энергетического комплекса в объеме промышленной продукции области составил 16,5%.

Удельный вес добычи полезных ископаемых в структуре промышленного производства в январе-ноябре составил 0,4%. Индекс производства – 107,7%, при этом добыча топливно-энергетических ресурсов выросла на 18,7%, полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, – на 3,8%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2016 года составил 29210,4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,5% меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

³ Источник информации: <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

В январе-ноябре 2016 года в области построено 8241 квартира общей площадью 460,2 тыс. кв. метров, что на 4% меньше, чем в январе-ноябре 2015 года. Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 149 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 32,4% от общего объема введенного жилья.

Сельское хозяйство

За январь-ноябрь 2016 года в хозяйствах всех категорий произведено молока 556 тыс. тонн или 104,9% к уровню 2015 года, скота и птицы на убой – 69,6 тыс. тонн (100%), яиц – 402 млн. штук (94%).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь-ноябрь 2016 года составил 160,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,8% ниже аналогичного периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 48,2%, доля непродовольственных товаров – 51,8%.

На 1 декабря 2016 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 8,7 млрд. рублей. Обеспеченность запасами оборота розничной торговли на конец ноября 2016 года составила 39 торговых дня.

Объем платных услуг, оказанных населению за январь-ноябрь 2016 года через все каналы реализации, составил 46,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 4,1% меньше, чем в январе-ноябре 2015 года.

Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт (ежеквартальная информация)

За 9 месяцев 2016 года внешнеторговый оборот Кировской области составил 647,1 млн. долларов США и по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшился на 20,8%, в том числе экспорт уменьшился на 29% и составил 511,4 млн. долларов США, а импорт увеличился на 40,5% и составил 135,7 млн. долларов США.

Инвестиции (ежеквартальная информация)

За 9 месяцев 2016 года на территории Кировской области освоено 35,8 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 93,7% к уровню прошлого года.

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь-ноябрь 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составил 106,2%, в том числе на продовольственные товары – 105,3%, на непродовольственные товары – 107,5%, на услуги – 105,6%.

В ноябре 2016 года по сравнению с декабрем 2015 года цены на товары и услуги увеличились на 4,4%.

Таблица 8.1.2. Индексы цен и тарифов на конец периода

Наименование показателя	ноябрь 2016 в % к декабрю 2015	ноябрь 2016 в % к ноябрю 2015
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (включая экспорт)	99,4	103,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	106,8	108,8
Индекс цен строительной продукции	105,1	106,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	104,5	104,5

Уровень жизни населения

По итогам января-октября 2016 года среднемесячная номинальная начисленная заработка плата одного работника составила 23124 рубля и выросла по сравнению аналогичным периодом прошлого года на 5,4%.

Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 декабря 2016 года составила 10,7 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 декабря 2016 года снизилась на 1,4 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2016 года (9,7 тыс. человек) и составила 8,3 тыс. человек.

8.2. Обзор мирового и российского рынка хвойных пиломатериалов в I пол. 2016 года⁴

По итогам 1 пол. 2016 года мировой рынок хвойных пиломатериалов характеризовался как нестабильный. При этом экспортно-импортная статистика свидетельствует об увеличении объемов мировой торговли пиломатериалов по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Десятка крупнейших мировых импортеров пиломатериалов, среди которых США, Китай и Япония в рассматриваемый период наращивала объемы импорта.

При сравнении уровня цен января-июня 2016 года с аналогичным периодом прошлого года сохраняется отрицательная динамика. Однако в ряде регионов на протяжении первых шести месяцев текущего года наблюдалось изменение нисходящего ценового тренда, сформировавшегося в конце 2013 года, на восходящий.

По данным Росстата объем производства пиломатериалов в России в 1 пол. 2016 года вырос до 11 млн м³ (на 6% г/г). При этом экспертиза объема производства в январе-июне текущего года оценивалась в 16,6 млн м³.

В 1 пол. 2016 года экспортные продажи хвойных пиломатериалов из России выросли до 12,3 млн м³ (+13% г/г). Таким образом, объем внутреннего рынка по итогам 1 пол. 2016 года оценивался в 4,3 млн м³ (-3% г/г). На сокращение внутреннего потребления пиломатериалов повлияли: низкая покупательная способность и падение реальных доходов населения, высокие ставки по кредитам и, как следствие, слабая активность в строительной отрасли.



Рисунок 8.2.1. Объем экспорта пиломатериалов из РФ



Рисунок 8.2.2. Объем внутреннего рынка

⁴Источник информации: <http://www.rusles.ru/press-center/analytics/obzor-mirovogo-i-rossiyskogo-rynka-khvoynykh-pilomaterialov-v-1-pol-2016-goda/>

Спрос на хвойные пиломатериалы в Японии вырос на фоне роста строительной активности

Экономика Японии в 1 пол. 2016 года оставалась неустойчивой. При этом наблюдалось увеличение количества закладок новых жилых домов в Японии (+5% г/г, до 464 тыс. домов). Это самый высокий показатель с 2008 года, когда количество закладок новых домов составляло 544 тыс. домов.

Рекордно низкие процентные ставки по кредитам привели к положительным изменениям в инвестиционной активности в сегменте строительства жилья. Многие поставщики хвойных пиломатериалов отмечали оживление рынка на фоне роста строительной активности.

В результате годовой прогноз по количеству начатого строительства жилых домов в Японии был пересмотрен в сторону повышения: с 993 тыс. от 995 тыс. единиц. На этом фоне во 2 пол. 2016 прогнозируется сохранение роста спроса на пиломатериалы.

Рынок пиломатериалов в Японии в январе-июне текущего года характеризовался положительной динамикой. Рост строительной активности стимулировал увеличение спроса на пиломатериалы в Японии. В 1 пол. 2016 года Япония увеличила импорт хвойных пиломатериалов до 3,1 млн м3 (на 6,3% г/г).

Среднесрочные прогнозы дают основания ожидать повышения деловой активности, покупательской способности, снижения безработицы, роста доходов населения и роста потребительских цен. В среднем показатели строительной активности в 2016 году были выше аналогичных периодов про

Власти Японии отложили повышение потребительского налога с 8% до 10% до октября 2019 года, тем самым откладывая возможность возникновения спекулятивного спроса на пиломатериалы и рост цен.

Спрос на российские хвойные пиломатериалы в Китае растет

Во 2 квартале 2016 года экономика Китая росла самыми медленными темпами за последние семь лет. ВВП страны увеличился на 6,7% (г/г).

Жилищный рынок в Китае в 1 пол. 2016 году был достаточно стабильным. Ввод жилых площадей в крупнейших городах в марте 2016 г. почти на 20% превысил прошлогодние значения. Данные 1 полугодия 2016 года по динамике цен на частные дома и коммерческую недвижимость демонстрировали рост (г/г). Статистика по торговли недвижимостью демонстрирует сокращение количества недвижимости, выставленной на продажу, что свидетельствуют о поступательном восстановлении спроса на древесную продукцию, используемую в строительстве.

В январе-июне 2016 года Китай увеличил объем импорта хвойных пиломатериалов на 18,1% (г/г) до 10,3 млн м3. По данным Таможни Китая, объемы поставок из России за 6 месяцев 2016 года выросли на 36% (до 5,5 млн м3). При этом показатели за апрель и май достигли максимальных объемов в современной истории взаимоотношений России и Китая.

Россия продолжила оставаться крупнейшим поставщиком хвойных пиломатериалов на китайский рынок с долей 53%. Ближайший конкурент – Канада – занимает долю 27% (2,8 млн м3).

Итоги 1 полугодия 2016 года позволяют отметить рост привлекательности рынка Китая также и для европейских производителей. Финляндия увеличила объемы поставок в Китай на 75% (г/г) до 508 тыс. м3. Частично это объясняется сокращением поставок хвойных пиломатериалов из Канады.

Международный валютный фонд (МВФ) пересмотрел свой прогноз ВВП Китая на текущий год в сторону увеличения на 0,1% — до 6,6%. Среди причин роста МВФ привел снижение процентных ставок, увеличение бюджетных расходов и инвестиций.

Прогнозируется рост спроса на хвойные пиломатериалы в Китае к 2020 году на 20% (к уровню 2015 года). Россия продолжит оставаться поставщиком хвойных пиломатериалов №1 в Китай.

Продавцами пиломатериалов в Кировской области являются: <http://www.muraveinik43.ru/>, <http://brus43.ru/>, <http://xn--80aaebaqfscbeble.xn--p1ai/>, <http://43b.ru/>, <http://navalom43.ru/> и др. По данным представленных сайтов сети Интернет цена на блокхаус лежит в диапазоне от 8 000 руб. до 10 500 руб., на евровагонку от 7 000 руб. до 10 000 руб., на обрезной пиломатериал от 4 200 руб. до 5 800 руб., на имитацию бруса от 7 000 руб. до 9 000 руб., на доску пола от 7 000 руб. до 9 300 руб. Ценообразующими факторами являются: материал, сорт древесины, влажность, способ обработки, размеры, наличие упаковки, способ хранения и пр.

8.3. Выводы по анализу рынка:

- На ценность объекта движимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены.

- Рынок пиломатериалов подвержен влиянию общекономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на оцениваемое имущество являются экономическая ситуация в стране и конкретном регионе.
- Диапазон цен на пиломатериалы в Кировской области согласно данным сайтов сети Интернет: цена на блокхаус лежит в диапазоне от 8 000 руб. до 10 500 руб., на евровагонку от 7 000 руб. до 10 000 руб., на обрезной пиломатериал от 4 200 руб. до 5 800 руб., на имитацию бруса от 7 000 руб. до 9 000 руб., на доску пола от 7 000 руб. до 9 300 руб.
- Основные ценообразующие факторы для производственной недвижимости: материал, сорт древесины, влажность, способ обработки, размеры, наличие упаковки, способ хранения и пр.

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения на стоимость объекта покупателя. Прежде чем что-либо покупать, покупатель постараётся выяснить – по какой цене продавались или предлагались к продаже на рынке аналогичные объекты в ближайшее время. В основе метода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель (а именно такой покупатель предполагается в определении рыночной стоимости) не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке.

Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует определению рыночной стоимости, и именно этот подход отражает оценку объекта рынком. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах с учетом их отличий от объекта оценки. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта оценки. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затраты на воспроизведение (нового) – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение (новым) – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа.

На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором этапе – обесценивание объекта за время эксплуатации.

В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа. В тех случаях если объект подвергался капитальному ремонту или замене отдельных агрегатов, в расчетах учитываются затраты на проведение ремонта.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

9.2. Выбор подходов

Сравнительный подход. На рынке пиломатериалов имеется достаточного количества предложений по продаже пиломатериалов, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемыми. Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным.

Затратный подход. На дату оценки Оценщик не имеет возможность принять стоимость пиломатериалов с аналогичными характеристиками в качестве затрат на воспроизведение (замещение). Таким образом,

применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки не является возможным и целесообразным.

Доходный подход. Возможности применения доходного подхода для оценки пиломатериалов ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки проводится с применением только сравнительного подхода.

9.3. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке стоимости реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченностю применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок: Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета в рамках сравнительного подхода экспертный метод расчета и внесения поправок.

9.3.1. Выбор объектов-аналогов

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка пиломатериалов. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные объекту оценки по основным характеристикам.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Расчет стоимости 1 м³ и 1 п.м. пиломатериалов представлен в таблице ниже. PrintScreen объектов аналогов представлено в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 9.3.1.1. Расчет стоимости 1 м3 и 1 п. м. пиломатериалов

№	Наименование	Ссылка	Сорт	Цена	Ед. измерения
1	Блокхаус	http://www.buratino43.ru/%D0%B1%D0%BB%D0%BE%D0%BA-%D1%85%D0%B0%D1%83%D1%81/	C	10 500	м3
		http://www.lesprofi.ru/price/obshivka.pdf	C	9 000	м3
		http://www.muraveinik43.ru/katalog/stroganyie-izdeliya/blok-xaus.html	C	9 000	м3
		http://brus43.ru/category/Blok-haus.html	C	8 000	м3
		Среднее значение		9 125	м3
2	Евровагонка	http://www.buratino43.ru/%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B-%D0%BD%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB/#6	C	10 000	м3
		http://www.lesprofi.ru/price/obshivka.jpg	C	9 000	м3
		http://xn--80aae6aqfscbe6le.xn--p1ai/prajs	C	7 000	м3
		http://brus43.ru/category/Vagonka.html	C	8 000	м3
		http://43b.ru/evrovagonka.php	C	9 500	м3
		http://xn--43-6kcp4axv.xn--p1ai/price/	C	9 000	м3
		Среднее значение		8 750	м3
3	Обрезной пиломатериал	http://www.buratino43.ru/%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B-%D0%BD%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB/#6	3	4 800	м3
		http://navalom43.ru/prays-list	3-4	4 200	м3
		http://www.muraveinik43.ru/katalog/pilomaterial/obreznoj-pilomaterial.html	3	5 500	м3
		http://brus43.ru/katalog.html	3	5 500	м3
		http://xn--43-6kcp4axv.xn--p1ai/price/	3	5 800	м3
		Среднее значение		5 160	м3
4	Имитация бруса	http://www.lesprofi.ru/price/obshivka.jpg	C	9 000	м3
		http://xn--43-6kcp4axv.xn--p1ai/price/	C	7 500	м3
		http://xn--80aae6aqfscbe6le.xn--p1ai/prajs	C	7 000	м3
		http://www.muraveinik43.ru/katalog/stroganyie-izdeliya/imitacija-brusa.html	C	9 000	м3
		http://brus43.ru/katalog.html	C	8 000	м3
		Среднее значение		8 100	м3
5	Доска пола	http://www.buratino43.ru/%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B-%D0%BD%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB/#9	C	9 300	м3
		http://www.lesprofi.ru/price/obshivka.jpg	C	9 000	м3
		http://xn--80aae6aqfscbe6le.xn--p1ai/prajs	C	7 000	м3
		http://www.muraveinik43.ru/katalog/stroganyie-izdeliya/doska-pola.html	C	9 000	м3
		http://brus43.ru/katalog.html	C	8 000	м3
		Среднее значение		8 460	м3
6	Дверной брус	http://xn----7sblsjbjpgijk.xn--p1ai/catalog/dvernoi-brus-kleenyi-35-70-2100	C	34	п.м.

№	Наименование	Ссылка	Сорт	Цена	Ед. измерения
		http://kirov.blizko.ru/products/88810017-brus_dvernoy_38kh65mm_2_06m	-	62,7	П.М.
		http://saratov.pulscen.ru/products/brus_dvernoy_korobki_70kh2100_sosna_10352373	-	88	П.М.
		Среднее значение		62	П.М.
7	Наличник	http://www.muraveinik43.ru/katalog/pogonazhnyie-izdeliya/	хвойный/60, 70,80 мм	40	П.М.
		http://kirov.flagma.ru/vagonka-lipa-polog-lipa-blok-haus-lipa-o3115234.html	В, 70 мм	50	П.М.
		http://xn--80aae6aqfscbe6le.xn--p1ai/prajs	ОК/90 мм	29	П.М.
		http://kazan.pulscen.ru/products/nalichnik_60_80_b_s_sroshchenny_52655510	60-80 мм	25	П.М.
		Среднее значение		36	П.М.
8	Плинтус	http://www.muraveinik43.ru/katalog/pogonazhnyie-izdeliya/	хвойный/45 мм	25	П.М.
		http://kirov.flagma.ru/plintus-derevyanny-o3026736.html	35,44,55 мм	14	П.М.
		http://kirov.flagma.ru/plintus-o3229483.html	25-55 мм	20	П.М.
		http://xn--80aae6aqfscbe6le.xn--p1ai/prajs	55 мм	19	П.М.
		Среднее значение		19,5	П.М.
9	Раскладка	http://xn--80aae6aqfscbe6le.xn--p1ai/prajs	40 мм	13	П.М.
		http://kirov.flagma.ru/ugolok-lipa-o3154634.html	30мм	18	П.М.
		http://kirov.pulscen.ru/products/raskladka_derevyannaya_6kh30_mm_sort_extra_51981_047	30мм	14,6	П.М.
		Среднее значение		15,2	П.М.
10	Поручень	http://www.lesprofi.ru/price/lestn_sosna_mopt.pdf	A	150	П.М.
		http://komvest.ru/katalog-produktsii/katalog-produktsii/poruchen.html	-	60	П.М.
		http://vl43.blizko.ru/products/73848561-poruchen_uzki_pod_balyasiny_40_40_45_45	40/40, 45/45	129	П.М.
		Среднее значение		113	П.М.
11	Некондиция	http://kirov.flagma.ru/doska-nekondiciya-gorbylnaya-o1961979.html	-	800	М3
		http://kirov.tiu.ru/p43852921-doska-nekonditsiya-3000h100hgorbylnaya.html	-	800	М3
		https://kirov.sdelkino.com/construction_materials/wood/offer/item/53ba12be5f6569fc260_0b067	-	700	М3
		Среднее значение		767	М3

9.3.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Корректировка на фактор цены предложения

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения, поэтому необходимо введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки на торг для всех аналогов принимается согласно данным «Сборник рыночных корректировок СРК- 2016, под ред. Канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, Москва 2016 г., стр. 130» на уровне 8% со знаком «минус».

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	март 2016 г.
57.	Охранные системы сигнализации					4 - 10					
58.	Евровагонка					3 - 6	5 - 8	7 - 9			
59.	Ванны стальные					10 - 16					

Рисунок 9.3.2.1. Скидка на торг

Корректировка на характеристики

Характеристики объектов влияют на их стоимость, все подобранные аналоги являются идентичными, поэтому корректировка на характеристики не вносятся.

9.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

Примечание: *удельная стоимость пиломатериала обрезного (черного) принимается как удельная стоимость некондиции.*

Таблица №9.3.3.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода объекта оценки

№	Наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	Сортность	Код (номенклатурный номер)	Наименование	Количество	Удельная стоимость, руб./м3(п. м.)	Скидка на торг, %	Удельная стоимость с учетом скидки на торг, руб./м3(п. м.)	Стоимость, руб.
1	Блокхаус	C	1	м3	14,58	9 125	8%	8 395	122 399
2	Блокхаус	C	2	м3	7,81	9 125	8%	8 395	65 565
3	Евровагонка	C	3	м3	17,28	8 750	8%	8 050	139 104
4	Евровагонка	C	4	м3	0,94	8 750	8%	8 050	7 567
5	Евровагонка	C	5	м3	7,34	8 750	8%	8 050	59 087
6	Евровагонка	C	6	м3	1,89	8 750	8%	8 050	15 215
7	Евровагонка	C	7	м3	29,32	8 750	8%	8 050	236 026
8	Евровагонка	C	8	м3	5,63	8 750	8%	8 050	45 322
9	Евровагонка	C	9	м3	7,69	8 750	8%	8 050	61 905
10	Наличник	C	10	п.м.	54 216,8	36	8%	33	1 795 660
11	Поручень	C	11	п.м.	954	113	8%	104	99 178
12	Обрезной пиломатериал	3	12	м3	10,42	5 160	8%	4 747	49 466
13	Имитация бруса	C	13	м3	3,1	8 100	8%	7 452	23 101
14	Имитация бруса	C	14	м3	0,53	8 100	8%	7 452	3 950
15	Доска пола	C	15	м3	1,36	8 460	8%	7 783	10 585
16	Доска пола	C	16	м3	0,39	8 460	8%	7 783	3 035
17	Доска пола	C	17	м3	0,11	8 460	8%	7 783	856
18	Доска пола	C	18	м3	5,08	8 460	8%	7 783	39 539
19	Дверной брус	C	19	п.м.	1 797,6	62	8%	57	102 535
20	Плинтус	C	20	п.м.	15 732,9	19,5	8%	18	282 248
21	Некондиция	-	21	м3	1,5	767	8%	706	1 058
22	Раскладка	C	22	п.м.	5 524	15,2	8%	14	77 248
23	Пиломатериал обр. (черный)	C	23	м3	23,94	767	8%	706	16 893
24	Некондиция	-	-	м3	20	767	8%	706	14 113

10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках настоящего Отчета был использован только один подход – затратный, следовательно, результаты, полученные в рамках затратного подхода являются итоговым значением рыночной стоимости оцениваемых объектов, согласование результатов не требуется.

Таблица 10.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сортность	Код (номер календарный номер)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, не округленно
1	Блокхаус	C	1	122 000 рублей (Сто двадцать две тысячи)	103 390 рублей (Сто три тысячи триста девяносто)
2	Блокхаус	C	2	66 000 рублей (Шестьдесят шесть тысяч)	55 932 рубля (Пятьдесят пять тысяч девяносто тридцать два)
3	Евровагонка	C	3	139 000 рублей (Сто тридцать девять тысяч)	117 797 рублей (Сто семнадцать тысяч семьсот девяносто семь)
4	Евровагонка	C	4	8 000 рублей (Восемь тысяч)	6 780 рублей (Шесть тысяч семьсот восемьдесят)
5	Евровагонка	C	5	59 000 рублей (Пятьдесят девять тысяч)	50 000 рублей (Пятьдесят тысяч)
6	Евровагонка	C	6	15 000 рублей (Пятнадцать тысяч)	12 712 рублей (Двенадцать тысяч семьсот двенадцать)
7	Евровагонка	C	7	236 000 рублей (Двести тридцать шесть тысяч)	200 000 рублей (Двести тысяч)
8	Евровагонка	C	8	45 000 рублей (Сорок пять тысяч)	38 136 рублей (Тридцать восемь тысяч сто тридцать шесть)
9	Евровагонка	C	9	62 000 рублей (Шестьдесят две тысячи)	52 542 рубля (Пятьдесят две тысячи пятьсот сорок два)
10	Наличник	C	10	1 796 000 рублей (Один миллион семьсот девяносто шесть тысяч)	1 522 034 рубля (Один миллион пятьсот двадцать две тысячи тридцать четыре)
11	Поручень	C	11	99 000 рублей (Девяносто девять тысяч)	83 898 рублей (Восемьдесят три тысячи восемьсот девяносто восемь)
12	Обрезной пиломатериал	3	12	49 000 рублей (Сорок девять тысяч)	41 525 рублей (Сорок одна тысяча пятьсот двадцать пять)
13	Имитация бруса	C	13	23 000 рублей (Двадцать три тысячи)	19 492 рубля (Девятнадцать тысяч четыреста девяносто два)
14	Имитация бруса	C	14	4 000 рублей (Четыре тысячи)	3 390 рублей (Три тысячи триста девяносто)
15	Доска пола	C	15	11 000 рублей (Одинацать тысяч)	9 322 рубля (Девять тысяч триста двадцать два)
16	Доска пола	C	16	3 000 рублей (Три тысячи)	2 542 рубля (Две тысячи пятьсот сорок два)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сортность	Код (номер клатурный номер)	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС, не округленно
17	Доска пола	C	17	1 000 рублей (Одна тысяча)	847 рублей (Восемьсот сорок семь)
18	Доска пола	C	18	40 000 рублей (Сорок тысяч)	33 898 рублей (Тридцать три тысячи восемьсот девяносто восемь)
19	Дверной брус	C	19	103 000 рублей (Сто три тысячи)	87 288 рублей (Восемьдесят семь тысяч двести восемьдесят восемь)
20	Плинтус	C	20	282 000 рублей (Двести восемьдесят две)	238 983 рубля (Двести тридцать восемь тысяч девяносто восемьдесят три)
21	Некондиция	-	21	1 000 рублей (Одна тысяча)	847 рублей (Восемьсот сорок семь)
22	Раскладка	C	22	77 000 рублей (Семьдесят семь тысяч)	65 254 рубля (Шестьдесят пять тысяч двести пятьдесят четыре)
23	Пиломатериал обр. (черный)	C	23	17 000 рублей (Семнадцать тысяч)	14 407 рублей (четырнадцать тысяч четыреста семь)
24	Некондиция	-	-	14 000 рублей (Четырнадцать тысяч)	11 864 рубля (Одиннадцать тысяч восемьсот шестьдесят четыре)
Итого				3 272 000 рублей (Три миллиона двести семьдесят две тысячи)	2 772 881 рубль (Два миллиона семьсот семьдесят две тысячи восемьсот восемьдесят один)

РАЗДЕЛ 11. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – А.А. Шевелев (оценщик).
2. Визуальный осмотр объекта оценки – А.А. Шевелев (оценщик).
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – А.А. Шевелев (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – А.А. Шевелев (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – А.А. Шевелев (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519), «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Отчет соответствует требованиям ССО РОО 2015. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет
11. Никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.
13. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
14. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик

М.П.



/ А.А. Шевелев

**РАЗДЕЛ 12. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И
УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При проведении работ по определению рыночной стоимости источниками исходной информации являлась следующая документация:

- Копия инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей № 1 от 23.12.2016 г.;
- Копия инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей № 2 от 23.12.2016 г..

Все документы, использовавшиеся при составлении Отчета представлены в Приложении к настоящему Отчету.

РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015).
8. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
9. Статистика:учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
10. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
11. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога. М.: «ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА», 2008.
12. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.

Источники информации

13. : <http://www.economy.gov.ru>
14. <http://www.kirovreg.ru>
15. <http://www.md-pro.ru>
16. <http://www.rusles.ru>
17. <http://www.buratino43.ru>
18. <http://www.lesprofi.ru>
19. <http://www.muraveinik43.ru>
20. <http://brus43.ru>
21. <http://43b.ru>
22. <http://navalom43.ru>
23. <http://kirov.blizko.ru>
24. <http://kirov.flagma.ru>
25. <http://kirov.pulscen.ru>
26. <http://komvest.ru>
27. <http://kirov.tiu.ru>
28. <https://kirov.sdelkino.com>
29. <http://www.lhp.by>
30. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (В Т.Ч.
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ
ДОКУМЕНТЫ, КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ)**

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	0317004
Форма по ОКУД по ОКПО	0317004
Основание для проведения инвентаризации:	приказ о проведении инвентаризации (ненужное зачеркнуто)
Находящиеся в собственности организации по адресу:	Кировская обл., г. Белая Холуница, ул. Кооперативная, д. 5 (в собственности организаций, полученные для переработки)
Номер документа	1
Дата составления	23.12.2016
Вид деятельности	1
Номер документа	1
Дата составления	23.12.2016
Вид деятельности	1
Номер документа	1
Дата составления	23.12.2016
Вид деятельности	1
Номер документа	1
Дата составления	23.12.2016
Вид деятельности	1

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

пиломатериал
(вид товарно-материальных ценностей)

54

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности в бухгалтерии и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо (а): _____
(должность) _____
(подпись) _____
(расшифровка подписи) _____

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на « _____ »
(должность) _____
(подпись) _____
(расшифровка подписи) _____
Г.

2-я и 3-я страницы формы № ИНВ-3

Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности			Единица измерения		Цена, руб. коп.	Инвентарный номер паспорта	Количество	Фактическое наличие	По данным бухгалтерского учета
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номер пакетный номер)	код (номер ОКЕИ)	наименование						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Блоххаус	1									13
2	21*90*6000			450	м3						5,1
3	21*90*5000			50	м3						0,47
4	21*90*4000			20	м3						0,15
5	21*90*3000			14630	м3						8,09
6	21*90*2700			65	м3						0,32
7	21*90*2500			55	м3						0,25
8	21*90*2200			10	м3						0,04
9	21*90*2000			35	м3						0,12
10	21*90*1800			10	м3						0,03
11	21*90*1500			5	м3						0,01
12	Блоххаус	2									
13	27*135*6000			321	м3						7,02
14	27*135*5000			3	м3						0,05
15	27*135*4000			7	м3						0,1
16	27*135*3000			46	м3						0,5
17	27*135*2700			13	м3						0,12
18	27*135*2500			3	м3						0,02
19	Евровагонка	3									
20	12,5*108*6000			190	м3						1,53
21	12,5*108*5000			25	м3						0,16
22	12,5*108*4000			20	м3						0,1
23	12,5*108*3000			2367	м3						9,56
24	12,5*108*2700			430	м3						1,55
25	12,5*108*2500			450	м3						1,5
26	12,5*108*2400			30	м3						0,09
27	12,5*108*2200			200	м3						0,57
28	12,5*108*2000			160	м3						0,42

55

29	12,5*108*1900		60	M3		0,15
30	12,5*108*1800		140	M3		0,33
31	12,5*108*1700		70	M3		0,16
32	12,5*108*1600		80	M3		0,17
33	12,5*108*1500		100	M3		0,2
34	12,5*108*1400		110	M3		0,2
35	12,5*108*1200		150	M3		0,24
36	12,5*108*1100		210	M3		0,31
37	12,5*108*1000		30	M3		0,04
38	Евровагонка	4				
39	12,5*105*3000		220	M3		0,86
40	12,5*105*2700		10	M3		0,03
41	12,5*105*2500		10	M3		0,03
42	12,5*105*2000		10	M3		0,02
43	Евровагонка	5				
44	16*88*6000		190	M3		1,6
45	16*88*3000		1080	M3		4,54
46	16*88*2700		170	M3		0,63
47	16*88*2500		40	M3		0,14
48	16*88*2200		110	M3		0,35
49	16*88*2000		30	M3		0,08
50	Евровагонка	6				
51	16*108*3000		340	M3		1,75
52	16*108*2700		10	M3		0,04
53	16*108*1000		60	M3		0,1
54	Евровагонка	7				
55	12,5*88*4000		70	M3		0,3
56	12,5*88*3500		50	M3		0,19
57	12,5*88*3000		3313	M3		10,91
58	12,5*88*2700		1010	M3		2,98
59	12,5*88*2500		1946	M3		5,33
60	12,5*88*2400		40	M3		0,1
61	12,5*88*2200		850	M3		2,03
62	12,5*88*2000		450	M3		0,97
63	12,5*88*1800		620	M3		1,2
64	12,5*88*1500		140	M3		0,22

65	12,5*88*1300		120	м3		0,16
66	12,5*88*1200		20	м3		0,02
67	12,5*88*1000		470	м3		0,5
68	12,5*88*800		2246	м3		1,97
69	12,5*88*700		450	м3		0,34
70	12,5*88*600		2240	м3		1,47
71	12,5*88*500		1160	м3		0,63
72	Евровагонка	8				
73	16*70*3000		1100	м3		3,68
74	16*70*2700		180	м3		0,54
75	16*70*2500		170	м3		0,47
76	16*70*2200		90	м3		0,21
77	16*70*2000		300	м3		0,67
78	16*70*1800		10	м3		0,02
79	16*70*1500		10	м3		0,01
80	16*70*1400		10	м3		0,01
81	16*70*1200		10	м3		0,01
82	16*70*1000		30	м3		0,03
83	Евровагонка	9				
84	12,5*70*3000		620	м3		1,61
85	12,5*70*2700		200	м3		0,46
86	12,5*70*2500		1620	м3		3,51
87	12,5*70*2200		220	м3		0,42
88	12,5*70*2000		520	м3		0,9
89	12,5*70*1900		50	м3		0,08
90	12,5*70*1800		60	м3		0,09
91	12,5*70*1700		90	м3		0,13
92	12,5*70*1600		100	м3		0,14
93	12,5*70*1500		90	м3		0,11
94	12,5*70*1400		200	м3		0,24
95	Наличник	10				
96	12*70*2200		11474	л.м.		25243
97	12*110*2200		2081	л.м.		4578,2
98	12*90*2200		8149	л.м.		17928
99	16*70*2200		2430	л.м.		5346
100	16*90*2200		510	л.м.		1122

101	Поручень	11	318	П.М.				
102	40*80*3000							
103	Обрезной пиломатериал	12						954
104	16*100*2500		219	М3				
105	12*90*3000		730	М3			0,87	
106	12*90*2000		75	М3			0,78	
107	12*120*3000		210	М3			0,16	
108	16*120*3000		520	М3			0,9	
109	16*40*3000		70	М3			2,99	
110	20*50*3000		80	М3			0,13	
111	15*120*2200		150	М3			0,24	
112	16*70*3000		200	М3			0,67	
113	15*100*3000		430	М3			1,93	
114	20*45*3000		430	М3			1,16	
115	Имитация бруса	13						
116	19*135*6000		25	М3			0,38	
117	19*135*5000		30	М3			0,38	
118	19*135*4000		26	М3			0,26	
119	19*135*3000		248	М3			1,9	
120	19*135*2700		28	М3			0,18	
121	Имитация бруса	14						
122	16*110*6000		10	М3			0,1	
123	16*110*5000		15	М3			0,13	
124	16*110*4000		15	М3			0,1	
125	16*110*3000		35	М3			0,18	
126	16*110*2700		5	М3			0,02	
127	Доска пола	15						
128	28*108*6000		4	М3			0,07	
129	28*108*5000		4	М3			0,06	
130	28*108*4000		19	М3			0,22	
131	28*108*3000		84	М3			0,76	
132	28*108*2700		16	М3			0,12	
133	28*108*2500		12	М3			0,09	
134	28*108*2400		8	М3			0,04	
135	Доска пола	16						
136	35*108*6000		6	М3			0,13	

137	35*108*3000	17	23	м3	0,26
138	Доска пола	12	м3		
139	35*90*3000	12	м3		0,11
140	Доска пола	18			
141	21*90*6000	220	м3		2,49
142	21*90*5000	5	м3		0,04
143	21*90*4000	10	м3		0,07
144	21*90*3000	219	м3		1,23
145	21*90*2700	245	м3		1,25
146	Дверной брус	19			
147	35*70*2100	856	л.м.		1797,6
148	Плинтус	20			
149	16*45*3000	3741	л.м.		11223
150	16*45*2700	505	л.м.		1363,5
151	16*45*2500	726	л.м.		1815
152	16*45*2400	22	л.м.		52,8
153	16*45*2200	209	л.м.		459,8
154	16*45*2000	166	л.м.		332
155	16*45*1800	26	л.м.		46,8
156	16*60*3000	80	л.м.		240
157	16*60*2000	100	л.м.		200
158	Некондиция	21			
159	***** (строганный птлом)		м3		1,5
160	Раскладка	22			
161	9*37*3000	1700	л.м.		5100
162	9*37*2200	60	л.м.		132
163	9*37*2000	20	л.м.		40
164	9*37*1800	20	л.м.		36
165	9*37*1700	40	л.м.		68
166	9*37*1500	0	л.м.		60
167	9*37*1400	40	л.м.		56
168	9*37*1600	20	л.м.		32
169	Пиломатериал обр (черный)	23			
170	50*60*3000		м3		2,16
171	20*50*3000		м3		0,24
172	16*100*3000		м3		8,26

173	40*70*3000	м3	1,54
174	35*80*3000	м3	0,43
175	16*80*3000	м3	2,3
176	16*120*3000	м3	1,43
177	20*60*3000	м3	0,87
178	50*100*3000	м3	0,48
179	50*85*3000	м3	0,72
180	16*100*1500	м3	0,48
181	45*70*3000	м3	0,4
182	25*150*6000	м3	0,33
183	25*150*3000	м3	0,1
184	16*100*6000	м3	0,3
185	45*150*2000	м3	1,06
186	40*120*3000	м3	0,21
187	16*70*3000	м3	0,13
188	Некондиция	м3	2,5
			209,45
		Итого	

Итого по странам:

а) количество подялковых номедов

(propriocebro)

в) на сцену фактически

(прописью)

По данному образцу печатать вкладной лист в формате 2 А4 с надписью "Вкладной лист к форме № ИНВ-3".

4-я страница формы № ИНВ-3

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

Сто восемьдесят восемь

б) общее количество единиц фактического

111

в) на сумму фактически

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.
Президатель комиссии
Прикурский управленичий
Норин П.В.

Члены комиссии:

111

Syntaxatiken

Судья штата

_____ (должность)

В музей (нашем) привнесли и внесли ценные, поименованные в нас

в МОСМ (нынешнем) присутствии и внес

и проявившиеся в дальнейшем, неизменно в

BRIANNA LEE / 22 CONVERSATION

Съдът (или съдебната колегия) за съдимост на престъпления срещу човечеството

(ДОЛГНОСТЬ)	(ПОДПИСЬ)	(расшифровка подписи)
-------------	-----------	-----------------------

_____ (должность)

_____ (должность)

卷之三

111

Указанные в настоящей описи
данные и расчеты проверил

проверил конкурсный управляющий Норин П.В.
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-3
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	0317004
Форма по ОКУД по ОКПО	0317004
Основание для проведения инвентаризации:	приказ о проведении инвентаризации (нужное зачеркнуть)
Номер	1
Дата начала инвентаризации	23.12.2016
Дата окончания инвентаризации	01.12.2016
Вид операции	23.12.2016
Номер документа	Дата составления
2	23.12.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
товарно-материальных ценностей

находящиеся в собственности организации по адресу: Кировская обл., г. Белая Холуница, ул. Юбилейная, д. 45
(в собственности организации, полученные для переработки)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ье) лицо (а): _____
(должность) _____
(подпись) _____
(расшифровка подписи) _____

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на « _____ »
(должность) _____
(подпись) _____
(расшифровка подписи) _____
г. _____

2-я и 3-я страницы формы № ИНВ-3

Итого по границе:

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

в) на сумму фактически

— руб. — коп.

По данному образцу печатать вкладной лист в формате 2 А4 с надписью “Вкладной лист к форме № ИНВ-3”.

Итого по описи :

- а) количество порядковых номеров два _____ (прописью)
- б) общее количество единиц фактически _____ _____ (прописью)

- в) на сумму фактически _____ _____ (прописью)

руб. _____

коп. _____

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии Конкурсный управляющий _____ (подпись) Норин П.В. _____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Юрист _____ (подпись) Носова Е.В. _____ (расшифровка подписи)

бухгалтер _____ (подпись) Катаева С.В. _____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ _____ (расшифровка подписи)

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2 _____, комиссии проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею _____, комиссии (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

_____ (подпись) _____ _____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ _____ (расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ _____ (расшифровка подписи)

" _____ " _____ Г.

Указанные в настоящей описи
данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий _____ (подпись) Норин П.В. _____ (расшифровка подписи)

" 23 " декабря 2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16160B4003516

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК-Шевелев Александр Анатольевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза (в % от страховой суммы по каждому виду убытков)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000 (Три миллиона) рублей	не установлен	не установлена	3360 руб. 00 коп. (три тысячи триста шестьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,112%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно безналичным путем на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «21» августа 2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «22» августа 2016 г.	по «21» августа 2017 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 2 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ
ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН
ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

Кировский филиал: г. Киров, ул. Пятницкая, д. 23



От имени страховщика:

/Харин А.И./

Место выдачи Страхового полиса: г. Киров

Дата выдачи «17» августа 2016 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Шевелев Александр Анатольевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3301 № 534015, выдан 29.12.2001г.

Коминтерновским отделением милиции Первомайского РОВД г.
Кирова

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«31» октября 2007г., регистрационный № 001352

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «01» ноября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
68 (штудият волын)
страниц()
06" декабря 2017 г.

ИП Шевелев А.А.Шевелев

