

«ИНТЕЛЛЕКТ»



ОТЧЕТ № 2214

«Об оценке рыночной стоимости комплекса движимого и недвижимого имущества в составе 17 скважин, расположенных по адресу: РС (Я), Вилюйский улус, относящихся к Средневилюйскому газоконденсатному месторождению».

Заказчик:
ОАО «Якутская топливно-энергетическая компания»



Исполнитель:
ООО «АЦОК «Интеллект»

Утверждаю:
Генеральный директор



ИП Коркин Е.О.
677000, РС(Я), г. Якутск
ул. Ойунского 5, оф 4
e-mail: intellcom@mail.ru

Все виды оценки
Бизнес планирование
Составление и проверка смет
Финансовый анализ

Тел/факс
(4112) 366-566
8914-290-08-40
8924-167-63-13



Оглавление

Часть 1. «Общие сведения»	2
1.1 Сертификат качества оценки	2
1.2 Основные факты и выводы	2
1.3 Задание на оценку	3
1.4 Сведения о заказчике оценки.....	3
1.5 Сведения об Оценщике и Исполнителе	3
1.6 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	4
1.7 Выбор и обоснование применяемых стандартов оценочной деятельности	4
1.8 Определение вида оцениваемой стоимости	5
1.9 Основные этапы процесса оценки.....	5
Часть 2. «Описание Объекта оценки»	7
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	7
2.2 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для трубопровода	8
Часть 3. «Обзор социально-экономической среды объекта оценки»	10
3.1 Социально-экономическое положение Российской Федерации в январе - августе 2013 года.....	10
3.2 Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) в январе-августе 2013 года.....	12
Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»	19
Часть 5. «Оценка недвижимого имущества»	20
5.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом.....	20
5.1.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	20
5.1.1.1 Выбор метода определения рыночной стоимости земельного участка.....	21
5.1.2.1 Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости	22
5.1.2.2 Определение восстановительной стоимости оборудования.....	27
5.1.3.1 Оценка износа недвижимого имущества.....	30
5.1.4.1 Расчет итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом	38
5.1.4.2 Расчет итоговой рыночной стоимости оборудования затратным подходом	39
5.2 Согласование результатов расчетов различными подходами	40
Часть 6. «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»	41
Часть 7. «Перечень используемых материалов»	43
7.1 Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки	43
7.2 Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика.....	43
Часть 8. «Приложения»	44



Часть 1. «Общие сведения»

1.1 Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), опубликованными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.2 Основные факты и выводы

В данном разделе представлены основные показатели, которые легли в основу получения конечного результата.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет № 2214 от 13.11.2013 г.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 2214-ОЦ от 15.10.2013 г.
Краткое описание Объекта оценки	Материальный объект – комплексы скважин, в количестве 17 шт.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Иностранные валюты не используются
Наименование собственника Объекта оценки	Открытое акционерное общество «Якутская топливно-энергетическая компания»
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Заказчиком не предоставлена
Результаты оценки	
А) Затратный подход	3 640 594 769,13 руб., с учетом НДС.
Б) Сравнительный подход	Не применялся
В) Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	3 640 594 769,13 руб., с учетом НДС.



1.3 Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Материальный объект – комплексы скважин, в количестве 17 шт. (полный перечень см. в разделе 2.1).
Цель и задачи оценки	Выражение суждения о величине рыночной стоимости оцениваемого имущества для целей залога
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Залог оцениваемого имущества
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Отсутствуют
Описание имущественных прав	Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности на комплексы скважин и право аренды на земельные участки под ними расположенные, что подтверждено следующими документами: • Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним; • Технические паспорта на скважины. Существующие ограничения (обременения) не зарегистрированы
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15.10.2013 г.
Период проведения работ	с 15.10.2013 г. по 13.11.2013 г.
Дата составления Отчета	13.11.2013 г.
Дата осмотра Объекта оценки	15.10.2013 г.

1.4 Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведение о заказчике

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Якутская топливно-энергетическая компания»
Реквизиты	ИНН: 1435032049 ОГРН: 1027739035510 КПП: 141001001 Россия, РС (Я), Вилюйский улус, пгт. Кысыл-Сыр, ул. Ленина, д. 4.

1.5 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Коркин Евгений Олегович
Информация о членстве в СРОО	Коркин Евгений Олегович является членом саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 001158 от 09.10.2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Московской государственной технологической академии, по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 454670 от 28 июня 2003 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Сведения о страховании гр. ответственности	Страховой полис ОАО «Военно-страховой компании» № 13680B4000023, срок действия договора страхования с 28.04.2013 г. по 27.04.2014 г.
Серия и номер документа,	Паспорт: серия – 98 02 № 424365, выдан УВД г. Якутска 22.05.2002 г.



удостоверяющего личность, кем и когда выдан	
Адрес местонахождения	677 000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, 5 офис 4. Телефон (факс): (411-2) 366-566, т. 8914-290-08-40 e-mail: intellcom@mail.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Специалисты не привлекались

1.6 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

При проведении настоящей оценки, Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. При составлении отчета Оценщиком применялся только затратный подход, отказ от применения сравнительного и доходного представлен в разделе настоящего отчета.
2. Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности суммы вознаграждения.
3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо иных целях. Оценщик не производил обмер зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором. Запрещается публиковать отчет целиком или по частям или публиковать ссылки на отчет, данные содержащиеся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
9. Юридическая экспертиза данных, использованных Оценщиком, не проводилась.
10. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
11. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи, с чем Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Особые, специальные и экстраординарные допущения:

В рамках настоящего Отчета, Оценщик не выявил каких-либо особых, специальных и экстраординарных допущений или ограничений и не предполагает возникновение таковых. Соответственно, оценка проведена с учетом данного факта.

1.7 Выбор и обоснование применяемых стандартов оценочной деятельности



Оценка проводится в рамках положений и методологии, в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №1), опубликованными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва, Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), опубликованными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва, Федеральным стандартом оценки (ФСО №3), опубликованными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва

Применение федеральных стандартов (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) обусловлено их нормативной значимостью - обязательностью применения.

1.8 Определение вида оцениваемой стоимости

Оцениваемая стоимость – **рыночная**.

Определения вида стоимости даны в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255.:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения по совершению сделки.

1.9 Основные этапы процесса оценки

В данной главе представлен план процесса оценки, где отражает основные действия, связанные с выполняемой работой.

Таблица 5. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено. см. Таблицу 6.
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено



7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Установлено Оценщиком самостоятельно , в виду отсутствия информации у Заказчика



Часть 2. «Описание Объекта оценки»

2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

№ п/п	Тип улучшения	Местоположение	Назначение	Год ввода в эксплуатацию	Глубина, м.
1	Скважина №20	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, левый берег р. Вилой на расстоянии 14, 37 км. на С-В скв №9, 2, 5 км С-СВ от скв №22, в 2 км на С-З от скв. №19	Простаивающая	1982	3 756,00
2	Скважина №21	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. правый берег р. Вилой на расст. в 130 м к западу от скв. №1	Эксплуатационная	1982	2 400,00
3	Скважина №28	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, левый берег р. Вилой на расстоянии 2, 4 км. к С-ВВ от скв №93, 52, 2 км к северу от скв №38, 4, 8 кв к С-З от скв №16.	Наблюдательная	1996	2 760,00
4	Скважина №29	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, левый берег р. Вилой на расстоянии 2, 9 км. к С-СЗ от скв №35, в 2 км. к С-З от скв №61 в 2, 8 км. к Ю-З от скв №93	Наблюдательная	1994	2 650,00
5	Скважина №38	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. правый берег р. Вилой, на расстоянии к западу в 1,35 км. от скв №61, в 1,73 кв. к востоку от скв №95, в 2 км к югу от скв №29		1991	2 600,00
6	Скважина №43	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, левый берег р. Вилой на расстоянии 1,8 км. на С-В от скв №45		1992	2 562,00
7	Скважина №45	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, левый берег р. Вилой на расстоянии 600м. к Ю-ЮЗ от скв №3		1990	2 556,00
8	Скважина №46	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, левый берег р. Вилой на расстоянии в 2 км. к западу от скв №3, 1125 на восток от скв №31, в 775 м на С-В от скв №15	Эксплуатационное	1989	2 515,00
9	Скважина №48	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. правый берег р. Вилой, на расстоянии 2,15 км. к югу от скв №22, в 2,75 км. к востоку №15, в 2,2 км к С-СЗ от скв №20		1993	2 535,00
10	Скважина №55	РС (Я), Вилейский улус, Тасагарский наслег, с. Тасагар, уч. правый берег р. Вилой на расстоянии в 450 м. к Ю-З от скв. №31	Эксплуатационное	1986	2 495,00
11	Скважина №63	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. левый берег р. Вилой на расстоянии 1070 м к Ю-В от скв №35, 1760 м к югу от скв №61, 2670 м к Ю-З от скв №85. 2030 м. от скв №9	Эксплуатационное	1998	2 547,00
12	Скважина №66	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. левый берег р. Вилой, на расстоянии 1 км. к Ю-В от скв №61	В ожидании подключения	2003	2 612,00
13	Скважина №67	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. левый берег р. Вилой, на расстоянии 1,2 км. к Ю-З от скв №8		2003	2612,00
14	Скважина №68	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. левый берег р. Вилой, в 1,5 км на юг от скв. №95, в 1,4 км на С-З от скв. №34, в 2,1 км на восток от скв №86 в 2,5 км на Ю-З от скв №35			2602,00
15	Скважина №84	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. левый берег р. Вилой, на расстоянии к С-В в 400 от скв №35	Эксплуатационное	2002	2 550,00
16	Скважина №88	РС (Я), Вилейский улус, пгт. Кысыл-Сыр, уч. левый берег р. Вилой, на расстоянии 200 м. к востоку от скв №7	Эксплуатационное	1992	2 505,00
17	Скважина №96			1996	2 599,00



Таблица 8.2 Данные по земельным участкам, входящим в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Договор аренды	Площадь з.у., м2	Кадастровый номер з.у.
1	Скважина №20	№20-Д от 13.08.2004г.	3600	14:10:020002:0020
2	Скважина №21	№21-Д от 13.08.2004г.	3600	14:10:020002:0021
3	Скважина №28	№28-Д от 04.10.2004г.	400	14:10:140002:0075
4	Скважина №29	№29-Д от 13.08.2004г.	400	14:10:140002:0076
5	Скважина №38	№38-Д от 13.08.2004г.	3600	14:10:140002:0059
6	Скважина №43	№43-Д от 04.10.2004г.	3600	14:10:140002:0061
7	Скважина №45	№45-Д от 04.10.2004г.	3600	14:10:140002:0068
8	Скважина №46	№46-Д от 13.08.2004г.	3600	14:10:140002:0060
9	Скважина №48	№48-Д от 13.08.2004г.	3600	14:10:020002:0028
10	Скважина №55	№55-Д от 04.10.2004г.	3600	14:10:140002:0071
11	Скважина №63	№63-Д от 04.10.2004г.	3604	14:10:140002:0036
	Обязка скважины №63			
12	Скважина №66	№66-Д от 04.10.2004г.	3600	14:10:020002:0038
13	Скважина №67	№67-Д от 04.10.2004г.	3609	14:10:020002:0039
14	Скважина №68	№68-Д от 04.10.2004г.	3600	14:10:020002:0040
15	Скважина №84	№84-Д от 04.10.2004г.	3608	14:10:020002:0044
16	Скважина №88	№88-Д от 04.10.2004г.	3600	14:10:020002:0047
17	Скважина №96	№96-Д от 04.10.2004г.	3602	14:10:020002:0049
	Обязка скважины №96			

Таблица 7.3 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

№ п/п	№ скв	Диаметр НКТ	Длина НКТ	Тип фонтанной арматуры	Газосборные сети		Метаноопроводы	
					Длина/м	d/тол.мм	Длина/м	d/тол.мм
1	20	73	2438	АФ-6 сборная	10	159х12	1370	57х6
2	21	0	0	АФ6-65-21К1ХЛ	340	159х12	4288	57х6
3	28	73	1502	5 задв-АФ6-65-21К1ХЛ	0	0	0	-
4	29	89	2596 с Греющим кабелем -1268м	АФ6-65-21К1ХЛ	0	0	0	-
5	38	73	2466	АФ6-65-21К1ХЛ	1270	159х12	8230	57х6
6	43	89	2449	АФ6-65-21К1ХЛ	75	159х12	9380	57х6
7	45	89	2457	АФ6-65-21К1ХЛ	1165	159х12	8470	57х6
8	46	89	2470,5	АФ6-65х35К1ХЛ	5510	159х12	5510	57х6
9	48	89	2456	АФ6-65х35К1ХЛ	2300	159х12	2300	57х6
10	55	73	2465	АФ6-65х35К1ХЛ	7740	168х10	7740	57х6
11	63	89	2482	АФ6-65х35К1ХЛ	2436	159х12	2424	57х6
12	66	73	2521	АФ6-65х35К1ХЛ	100	159х12	2875	57х6
13	67	73	2552,5	АФ6-65х35К1ХЛ	170	159х12	4278	57х6
14	68	73	2515	АФ6-65х35К1ХЛ	970	159х12	1980	57х6
15	84	89	2536	АФ6-65-21К1ХЛ	92	159х12	1161	57х6
16	88	73	2450	АФ6-65-21К1ХЛ	930	159х12	930	57х6
17	96	73	2537,5	АФ3-65-35хл	1182	159х12	+1717	57х6

Всё оцениваемое имущество эксплуатируется и является неотъемлемой частью бизнес процесса собственника, что обязывает его, содержать имущество в состоянии близком к новому.

2.2 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для трубопровода

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования объекта оценки следующим критериям (ограничениям):



- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в два этапа:

1. Рассматривается использование земельного участка как вакантного, т.е. без улучшений.
2. Рассматривается использование земельного участка с существующим улучшением.

Анализ использования земельного участка как вакантного

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как вакантного, рассматриваются потенциальные варианты использования земельного участка, включая текущее. Целью подобного анализа является определение варианта использования земельного участка с учетом всех ограничений (критериев), при котором получаемый доход будет иметь максимальное значение.

Существующее использование земельного участка может и не быть наилучшим и наиболее эффективным и тогда может оказаться, что стоимость земельного участка при наилучшем использовании будет превышать стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Из этого следует, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наилучшего и наиболее эффективного использования. Однако, при этом очень важен учет ограничений. Иной раз использование земельного участка не является наилучшим не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений. Например, зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по финансовым соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими финансовыми требованиями рынка. В результате чего, наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка на период действия ограничений может быть иным, нежели в гипотетическом случае без учета ограничений.

Земельные участки изначально выделялись под размещение скважин на Средневилюйского газоконденсатного месторождения. Данные объекты являются стратегическими в рамках инфраструктуры Республики и региона в целом, соответственно рассмотрение земельных участков, как вакантных не представляется возможным.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с существующим улучшением рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему улучшению: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, модернизирован, расширен, частично уничтожен либо заменен на другой объект или к нему применима комбинация всех вариантов.

Использование улучшения, при котором стоимость объекта достигает своего максимума, и является наилучшим и наиболее эффективным.

Для вариантов использования, не требующих капитальных затрат на реконструкцию приемлемо прямое сравнения полученных стоимостей объекта либо чистых операционных доходов. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, анализ проводится на основании сравнения норм дохода от общих капиталовложений в объект для различных выбранных вариантов его использования.

Оцениваемый имущественный комплекс предназначен для добычи природных ресурсов систем отопления и подачи холодной и горячих вод для нужд г. Якутска тем самым, комплекс является неотъемлемой частью инфраструктуры г. Якутска и Республики в целом, соответственно с точки зрения НЭИ текущее использование является наилучшим и наиболее эффективным.



Часть 3. «Обзор социально-экономической среды объекта оценки»

3.1 Социально-экономическое положение Российской Федерации в январе - августе 2013 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства¹ в январе-августе 2013г. по сравнению с январем-августом 2012г. составил - 100,0%, в августе 2013г. по сравнению с августом 2012г. - 100,1%, по сравнению с июлем 2013г. - 100,6%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	В % к				
	Соответ-му периоду предыдущег о года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2010г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2012 г.					
Январь	103,8	90,2	101,4	101,6	107,1
Февраль	106,5	100,6	101,4	102,2	108,6
Март	102,0	107,0	97,5	109,4	105,9
I квартал	104,0	94,5			
Апрель	101,3	94,6	100,3	103,5	106,3
Май	103,7	103,2	101,7	106,8	108,0
Июнь	101,9	99,4	99,3	106,2	107,3
II квартал	102,3	101,0			
I полугодие	103,1				
Июль	103,4	101,9	101,2	108,2	108,6
Август	102,1	99,8	99,0	108,0	107,5
Январь-август	103,1				
Сентябрь	102,0	99,0	100,4	106,9	107,9
III квартал	102,5	102,1			
Январь-сентябрь	102,9				
Октябрь	101,8	103,8	99,3	111,0	107,1
Ноябрь	101,9	100,5	100,5	111,5	107,6
Декабрь	101,4	102,4	100,3	114,2	107,9
IV квартал	101,7	104,3			
Год	102,6				
2013 г.					
Январь	99,2	88,2	98,4	100,7	106,2
Февраль	97,9	99,2	100,0	99,9	106,2
Март	102,6	112,1	102,5	112,0	108,8
I квартал	100,0	92,9			
Апрель	102,3	94,4	99,1	105,7	107,8
Май	98,6	99,4	98,9	105,1	106,7
Июнь	100,1	100,9	101,2	106,0	108,0
II квартал	100,3	101,4			
I полугодие	100,1				
Июль	99,3	101,2	99,1	107,3	107,0
Август	100,1	100,6	100,7	107,9	107,7

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2008 базисного года. С учетом поправки на неформальную деятельность.

² Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



Январь-август	100,0				
---------------	-------	--	--	--	--



Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей³ (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в августе 2013г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 456,8 млрд.рублей, в январе-августе 2013г. - 1830,9 млрд.рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	Млн .рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года ⁴	предыдущему периоду
2012 год ⁵			
Январь	230,6	98,9	12,3
Февраль	330,6	97,6	142,3
Март	455,4	98,9	128,5
<i>I квартал</i>	<i>1 016,6</i>	<i>98,5</i>	-
Апрель	661,3	91,3	145,2
Май	878,0	91,1	121,5
<i>Январь-май</i>	<i>2555,9</i>	<i>98,0</i>	-
Июнь	1 233,7	100,3	148,3
<i>II квартал</i>	<i>2 773,1</i>	<i>99,0</i>	-
<i>I полугодие</i>	<i>3 789,7</i>	<i>98,8</i>	-
Июль	1 523,3	98,2	119,5
<i>Январь-июль</i>	<i>5313,0</i>	<i>98,1</i>	-
Август	3 725,6	100,1	2,2р.
<i>Январь-август</i>	<i>9 038,6</i>	<i>96,2</i>	-
Сентябрь	5 108,6	100,8	140,5
<i>III квартал</i>	<i>10 357,6</i>	<i>101,1</i>	-
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>14 147,2</i>	<i>99,7</i>	-
Октябрь	1 903,4	100,3	35,1
Ноябрь	2 202,6	99,4	52,9

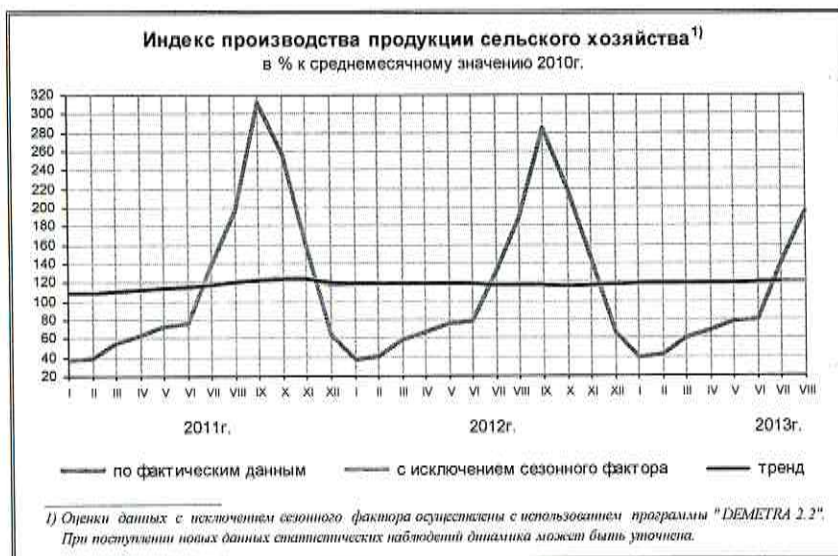
³) здесь и далее в подразделе «Сельское хозяйство» данные по производству и реализации сельскохозяйственной продукции расчетные.

⁴ в сопоставимых ценах

⁵ данные пересчитаны исходя из предварительной годовой оценки.



Декабрь	1 593,1	98,2	102,9
IV квартал	5 699,1	99,4	100,3
Год	19 846,3	99,6	-
2013 год			
Январь	212,0	87,8	14,4
Февраль	306,6	89,8	140,6
Март	423,4	89,2	144,5
I квартал	942,0	89,0	-
Апрель	631,5	91,9	149,2
Май	846,5	93,1	174,5
Январь-май	2 420,0	93,1	-
Июнь	1 249,6	96,9	152,2
II квартал	2 727,6	94,5	-
I полугодие	3 669,6	93,0	-
Июль	1622,2	94,0	127,6
Январь-июль	5291,8	93,3	-
Август	4142,2	99,8	2,1р
Январь-август	9434,0	96,0	-



3.2 Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) в январе-августе 2013 года⁶.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства⁷ в августе 2013г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-августе 2013г. – 105,0%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду	предыдущему

⁶ Раздел подготовлен с использованием информации, представленной в Социально-экономическом положении РС (Я) январь-ноябрь 2012г., опубликованном, Госкомстатом и Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по РС (Я), <http://www.gks.ru>, <http://sakha.gks.ru>

⁷ Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Исчисляется на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении), в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2008 базисного года.



	предыдущего года	периоду
2012 год		
Январь	109,4	98,4
Февраль	100,4	92,2
Март	99,5	108,4
I квартал	103,0	97,0
Апрель	97,2	86,8
Май	94,2	109,6
Июнь	102,8	120,9
II квартал	98,2	101,7
I полугодие	100,6	-
Июль	113,9	103,2
Август	121,1	96,9
Январь-август	104,9	-
Сентябрь	106,9	94,3
III квартал	114,2	116,2
Январь-сентябрь	105,3	-
Октябрь	107,0	103,5
Ноябрь	111,9	98,3
Декабрь	103,5	93,2
IV квартал	108,8	96,9
Январь-декабрь	106,3	-
2013 год		
Январь	99,3	97,5
Февраль	103,4	96,0
Март	101,2	106,8
I квартал	101,2	102,0
Апрель	102,1	89,1
Май	108,3	113,2
Июнь	108,3	112,5
II квартал	109,0	109,9
I полугодие	105,2	-
Июль	107,0	101,4
Август	101,2	92,7
Январь-август	105,0	-





Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей⁸
(сельскохозяйственные предприятия, подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в августе 2013 года в действующих ценах составил 4142,2млн. рублей, в январе-августе 2013 года – 9434,0 млн. рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	Млн .рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года ¹⁾	предыдущему периоду ¹⁾
2012г. ²⁾			
Январь	230,6	98,9	12,3
Февраль	330,6	97,6	142,3
Март	455,4	98,9	128,5
I квартал	1 016,6	98,5	-
Апрель	661,3	91,3	145,2
Май	878,0	91,1	121,5
Январь-май	2555,9	98,0	-
Июнь	1 233,7	100,3	148,3
II квартал	2 773,1	99,0	-
I полугодие	3 789,7	98,8	-
Июль	1 523,4	98,2	119,5
Август	3 725,6	100,1	2,2р.
Сентябрь	5 108,6	100,8	140,5
III квартал	10 357,6	101,1	-
Январь-сентябрь	14 147,2	99,7	-
Октябрь	1 903,4	100,3	35,1
Ноябрь	2 202,6	99,4	52,9
Декабрь	1 593,1	98,2	102,9
IV квартал	5 699,1	99,4	100,3
Год	19 846,3	99,6	-
2013 год			
Январь	212,0	87,8	14,4
Февраль	306,6	89,8	140,6
Март	423,4	89,2	144,5
I квартал	942,0	89,0	-
Апрель	631,5	91,9	149,2
Май	846,5	93,1	174,5
Январь-май	2 420,0	93,1	-
Июнь	1 249,6	96,9	152,2
II квартал	2 727,6	94,5	-
I полугодие	3 669,6	93,0	-
¹⁾ в сопоставимых ценах			
²⁾ данные пересчитаны исходя из предварительной годовой оценки			

⁸ здесь и далее в подразделе «Сельское хозяйство» данные по производству и реализации сельскохозяйственной продукции расчетные.



Животноводство. На 1 июля 2013 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 270,8 тыс. голов, из него коров – 91,8 тыс., свиней – 29,7 тыс., лошадей – 211,1 тыс., оленей – 205,8 тыс., коз и овец – 1,2 тыс., кроликов – 2,0 тыс., птиц (кур, гусей) – 929,1 тыс., перепелов – 2,1 тыс. голов.

Производство продукции животноводства. В январе-июне 2013 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе), уменьшился валовой надой молока и производство яиц.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	Июнь 2013г.		Январь-июнь 2013г.		Справочно январь-июнь 2012г. в % к январь-июню 2011г.
	всего (тонн)	в % к июню 2012г.	Всего (тонн)	в % к январю- июню 2012г.	
Скот и птица на убой (в живом весе)	976,6	77,2	5 141,7	108,5	106,4
Молоко	24314,5	97,1	61 000,0	97,8	98,0
Яйца куриные, тыс. штук	9774	90,8	64 572	98,3	107,8
Яйца перепелиные, тыс. штук	30	55,6	364	151,0	82,8

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (включая субъекты малого предпринимательства, объем неформальной деятельности), в июне 2013 года составил 4463,6 млн. рублей или 55,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июне 2013 года – 19342,1 млн. рублей или 68,2%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	В % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2012 год			
Январь	1541,2	130,1	18,2
Февраль	2024,3	105,4	130,5
Март	6111,7	2,1р	3,1р
I квартал	9677,2	160,3	44,2
Апрель	3729,2	127,8	60,2
Май	5098,7	114,1	135,5
Июнь	7493,0	136,8	148,2
II квартал	16320,9	126,6	166,8
I полугодие	25998,1	137,4	-
Июль	8272,5	108,1	109,2
Август	6136,8	105,4	71,5



Сентябрь	6296,1	96,3	103,7
III квартал	20705,5	103,3	123,1
Январь-сентябрь	46703,5	119,8	-
Октябрь	4965,6	72,4	76,8
Ноябрь	4495,3	57,6	88,5
Декабрь	8991,7	97,8	2,0р
IV квартал	18452,5	78,4	88,2
Год	65156,0	104,1	-
2013			
Январь	1323,2	78,9	14,7
Февраль	1284,0	57,5	95,2
Март	5005,5	74,4	3,9р
I квартал	7612,7	71,7	40,9
Апрель	3868,3	95,1	77,0
Май	3397,6	61,6	87,7
Июнь	4463,6	55,2	132,8
II квартал	11729,5	72,3	142,1
I полугодие	19342,1	68,2	-

¹⁾ В сопоставимых ценах.



В июне 2013 года введено 56 жилых домов общей площадью 5,3 тыс. кв. метров, что на 69,0% меньше, чем в июне 2012 года. Весь объем введенного жилья приходился на индивидуальное жилищное строительство.

Всего за январь-июнь 2013 года введен 341 жилой дом общей площадью 85,2 тыс. кв. метров, что на 28,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, из них индивидуальными застройщиками построено 323 дома общей площадью 33,6 тыс. кв. метров (71,4% к январю-июню 2012 года).

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
2012 год				
Январь	7612	192,6	7612	192,6
Февраль	14721	187,1	8290	171,6
Март	11499	124,8	8314	123,8
I квартал	33832	160,9	24216	156,2
Апрель	7437	56,0	7437	132,0
Май	8200	75,1	8006	73,3
Июнь	16947	2,7р	7369	144,9



II квартал	32584	107,0	22812	105,4
I полугодие	66416	129,0	47028	126,6
Июль	26108	2,1р	7459	115,6
Август	17214	85,0	10374	115,8
Сентябрь	33205	151,6	16701	137,3
III квартал	76527	140,9	34534	125,2
Январь-сентябрь	142943	135,1	81562	126,0
Октябрь	34802	83,5	26589	90,8
Ноябрь	50926	63,1	30185	65,0
Декабрь	127521	140,6	46131	110,0
IV квартал	213249	100,1	102905	87,4
Год	356192	111,7	184467	101,1
2013				
Январь	21353	2,8р	6161	80,9
Февраль	5381	36,6	5381	64,9
Март	36405	3,2р	5240	63,0
I квартал	63139	186,6	16782	69,3
Апрель	7691	103,4	6640	89,3
Май	9158	111,7	4902	61,2
Июнь	5254	31,0	5254	71,3
II квартал	22103	67,8	16796	73,6
I полугодие	85242	128,3	33578	71,4

Общая характеристика демографической ситуации

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

	Июнь 2013г.	в % к:		Январь- июнь 2013г.	в % к январю- июню 2012г.	Справочно: январь- июнь 2012г. в % к январю-июню 2011г.
		июню 2012г.	маю 2013г.			
	1	2	3	4	5	6
Номинальные денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей в месяц ¹⁾	32 928,2	109,5	110,5	27 348,5	108,9	111,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	-	102,3	110,2	-	101,5	105,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾ номинальная, рублей	48 043,2	120,5	111,1	42 111,0	114,2	119,2
реальная	-	113,6	110,3	-	107,8	114,0
Средний размер назначенных пенсий, рублей ³⁾	13 702,1	109,5	109,3			111,0
Реальный размер назначенных пенсий ³⁾	-	103,4	108,1			106,6
Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату работников по кругу видов экономической деятельности, наблюдаемых в соответствии с Федеральным планом статистических работ, тыс. рублей ⁴⁾	51 643	144,1	111,4	-	-	-8 р.

¹⁾ Данные предварительные.

²⁾ В первой графе - данные за май 2013г., во второй - май 2013г. в % к маю 2012г., в третьей - май 2013г. в % к апрелю 2013г.; в четвертой - январь-май 2013г., в пятой - январь-май 2013г. к январю-маю 2012г., в шестой - январь-май 2012г. в % к январю-маю 2011г.

³⁾ В первой графе - данные на 1 апреля 2013г., во второй - на 1 апреля 2013г. в % к 1 апреля 2012г., в третьей - на 1 апреля 2013г. в % к данным на 1 января 2013г., в шестой - на 1 апреля 2012 г. в % к данным на 1 апреля 2011г.

⁴⁾ В первой графе - данные по состоянию на 1 июля 2013г., во второй - на 1 июля 2013г. в % к 1 июля 2012г., в третьей - на 1 июля 2013г. в % к 1 июля 2013г.; в шестой - на 1 июля 2012г. в % к 1 июля 2011г.



Изменения среднего уровня реальных располагаемых денежных доходов в республике, которые характеризуются линией тренда, в январе 2011 года – июне 2013 года имели тенденцию к росту.





Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»

Федеральный стандарт Оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" предусматривает следующие понятия о подходах к оценке:

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

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

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

- При определении рыночной стоимости трубопроводов и оснащения скважин применялись следующие подходы:
 - **Затратный подход реализован** методом сравнительной единицы.
 - **Сравнительный и Доходный подход не применялись** ввиду отсутствия на рынке г. Якутска и Республики в целом информации о предложениях по реализации и сдаче в аренду имущества аналогичного оцениваемому по составу и типу. Это обусловлено тем, что Объект оценки является комплексом трубопроводных сетей осуществляющих подачу отопления и холодной/горячей вод, тем самым объект оценки является социальным объектом инфраструктуры и не является участником рынка.
- При определении рыночной стоимости трубопроводов и оснащения скважин применялись следующие подходы:
 - **Затратный подход реализован** методом подбора однородного объекта аналога.
 - **Сравнительный подход не применялся**, т.к. это повторит методику затратного подхода;
 - **Доходный подход не применялся**, поскольку оценщиком не были выявлены предложения по сдаче в аренду объектов аналогов, это обусловлено тем, что сдача в аренду подобного оборудования экономически не целесообразна (возникают регулярные расходы на монтаж и демонтаж, а также риски это эксплуатации бывшего в употреблении газового оборудования).



Часть 5. «Оценка недвижимого имущества»

5.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{\text{объекта оценки}} = C_{\text{земельного участка}} + (ПВС - C_{\text{износа}})$$

Где:

- $C_{\text{объекта оценки}}$ – стоимость объекта оценки рассчитанная затратным подходом;
 $C_{\text{земельного участка}}$ – стоимость права на земельный участок, отведенного под объект оценки;
ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;
 $C_{\text{износа}}$ – обесценение объекта, вызванное износом;

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому будущий владелец не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

На основании данных о результатах осмотра окрестностей участка и изучения всей информации, относящихся к данной работе, применение затратного подхода обуславливает следующую последовательность шагов:

- определение стоимости земельного участка;
- определение полной восстановительной стоимости объекта, аналогичного оцениваемому по функциональным и техническим характеристикам, состоящим из тех же строительных материалов;
- определение величин физического, функционального и внешнего износов;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа;
- увеличение полученной величины стоимости на стоимость земельного участка.

5.1.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Как было отмечено в таблице № 7 «Количественные и качественные характеристика объекта оценки», в рамках данного Отчета, оценивается *право собственности на земельный участок*. На территории Республики Саха (Якутия), определение рыночной стоимости права на земельный участок регламентируется следующими документами:

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права собственности земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 07.03.2002 г.

Методические рекомендации МИО России предусматривают следующие методы:

Методы оценки, представленные в данных методических рекомендациях, позволяют рассмотреть стоимость объекта с позиции различных подходов и максимально достоверно отразить величину рыночной стоимости:

- **Метод сравнения продаж.** Метод применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемому. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
- **Метод выделения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения - наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, включающему в себя земельный участок и расположенные на нем улучшения. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.



- **Метод распределения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения:
 - Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, включающему в себя земельный участок и расположенные на нем улучшения. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
 - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- **Метод капитализации земельной ренты.** Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
- **Метод инвестиционного остатка.** Применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условия применения – возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.
- **Метод предполагаемого использования.** Применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условия применения – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

2. Постановление правительства РС (Я) от 10 декабря 2008 года № 541 об утверждении результатов кадастровой оценки. Согласно которого, при определении рыночной стоимости права пользования земельными участками может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки

5.1.1.1 Выбор метода определения рыночной стоимости земельного участка

➤ Кадастровая оценка.

Использование результатов государственной кадастровой оценки является крайним допустимым вариантом при оценке земельных участков, так как имеет значительную долю погрешности и, как правило, не отражает реальной стоимости земли. В рамках настоящего отчета оценщик вынужден принять данный метод, поскольку земельные участки узкоспециализированы и рынка по ним нет.

№ п/п	Наименование	Площадь з.у., м2	Кадастровый номер з.у.	Стоимость 1 кв.м.	Корректировка на право	Стоимость земельного участка, руб.
1	Скважина №20	3600	14:10:020002:0020	54,67	0,86	169 258,32
2	Скважина №21	3600	14:10:020002:0021	54,67	0,86	169 258,32
3	Скважина №28	400	14:10:140002:0075	54,67	0,86	18 806,48
4	Скважина №29	400	14:10:140002:0076	54,67	0,86	18 806,48
5	Скважина №38	3600	14:10:140002:0059	54,67	0,86	169 258,32
6	Скважина №43	3600	14:10:140002:0061	54,67	0,86	169 258,32
7	Скважина №45	3600	14:10:140002:0068	54,67	0,86	169 258,32
8	Скважина №46	3600	14:10:140002:0060	54,67	0,86	169 258,32
9	Скважина №48	3600	14:10:020002:0028	54,67	0,86	169 258,32
10	Скважина №55	3600	14:10:140002:0071	54,67	0,86	169 258,32
11	Скважина №63	3604	14:10:140002:0036	54,67	0,86	169 446,38
	Обвязка скважины №63					
12	Скважина №66	3600	14:10:020002:0038	54,67	0,86	169 258,32
13	Скважина №67	3609	14:10:020002:0039	54,67	0,86	169 681,47
14	Скважина №68	3600	14:10:020002:0040	54,67	0,86	169 258,32
15	Скважина №84	3608	14:10:020002:0044	54,67	0,86	169 634,45
16	Скважина №88	3600	14:10:020002:0047	54,67	0,86	169 258,32
17	Скважина №96	3602	14:10:020002:0049	54,67	0,86	169 352,35
	Обвязка скважины №96					
Итого:						2 577 569,13

Согласно представленному выше расчету, стоимость права на земельный участок, составляет: **2 577 569,13 (два миллиона пятьсот семьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей, 00 копеек.**



5.1.2.1 Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта рассчитывается как в текущих ценах, нового (без учета накопленного износа) строительства, так и соотносится к дате оценки.

Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или на стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания (сооружения) используя такие же строительные материалы, стандарты и проекты.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как показывает практика оценочной деятельности, наиболее предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство объекта оценки из аналогичных материалов с применением аналогичных конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

Выделяют три метода определения полной восстановительной стоимости⁹:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 шт., 1 м., 1 м², 1 м³) аналогичного здания (сооружения). Полная восстановительная стоимость, рассчитываемая методом сравнительной единицы равна произведению стоимости строительства одной единицы на количество данных единиц в рассматриваемом объекте оценки.

Метод разбивки по компонентам определяет полную восстановительную стоимость здания (сооружения), как сумму стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамент, стены, перекрытия и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого.

В рамках настоящего Отчета, полная восстановительная стоимость рассчитана на базе стоимости воспроизводства **методом сравнительной единицы**.

Метод сравнительной единицы предполагает следующую последовательность действий:

1. **Выбор показателя сравнительной единицы.** В рамках настоящего Отчета, при определении величины полной восстановительной стоимости единицы сравнения применяются сборники УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости). Номера использованных сборников с указанием таблиц и колонок обозначены непосредственно в таблице расчета полной восстановительной стоимости. В зависимости от объекта оценки, показателем сравнительной единицы может быть строительный объем, площадь либо длина

⁹ Выделение методов определения восстановительной стоимости и их описание взято из следующего источника - Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г



2. *Определение стоимостной характеристики сравнительной единицы.* Стоимостные характеристики представлены в сборниках УПВС в рублях, по состоянию на 1969 год и в рамках настоящего Отчета обозначается коэффициентом: $C_{се}$.

Стоимостной характеристики по 7му территориальному поясу относительно скважин в сборниках УПВС нет, ближайшие территориальные пояса со значениями – 8 (Сахалин и Камчатка). Переводящий коэф. из 8го в 7й территориальный пояс принят в соответствии с индексами изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2013 года.

		Индекс	Отношение
7й	Якутия	10,30	
8й	Сахалин	10,32	0,998
8й	Камчатская	9,71	1,061
Итого:			1,029

3. *Приведение в соответствие группы капитальности.* В случае несоответствия типа конструктивных элементов объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий группу капитальности: $K_{гк}$ - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
4. *Приведение в соответствие климатического района.* В случае несоответствия климатического района объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий климатический район: $K_{кр}$ - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
5. *Приведение в соответствие степени благоустройства.* В случае несоответствия степени благоустройства объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий степень благоустройства: $K_{сб}$ - величина коэффициента определяется согласно данным представленных в используемом сборнике УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
6. *Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки.* Скорректированную стоимостную характеристику сравнительной единицы: $C_{ск}$, следует соотнести с количественной характеристикой сравнительной единицы объекта: $K_{се}$. Данная процедура производится посредством произведения двух упомянутых выше величин.
7. *Пересчет величины восстановительной стоимости.* Стоимость сравнительной единицы, дающаяся в сборниках УПВС, определена по состоянию на 1969 год, для ее перевода на дату проведения оценки используется ряд коэффициентов:

- Индекс пересчета стоимостного показателя их цен 1969 г. в уровень цен 1984 г. - K_1 (*Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»*). Данный коэффициент включает в себя:
 - $K_{1,1}$ – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства;
 - $K_{1,2}$ – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
- Индекс изменения для пересчета стоимостного показателя в ценах 1984 г. в уровень цен 1991 г. - K_2 (*Письмо Госстроя СССР №14-д от 06.09.1990г. «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»*). Данный коэффициент включает в себя:
 - $K_{2,1}$ – отраслевой коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - $K_{2,2}$ – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
- Индекс изменения с уровня цен 1991 г. на дату оценки – $K_3 = 74,49$ с учетом НДС (*Расчетный индекс изменения стоимости СМР к ценам на 01.01.91г., составленный Региональным центром по ценообразованию в строительстве РС (Я)*);



8. *Учет прибыли предпринимателя (застройщика).* Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. С целью отражения прибыли предпринимателя, закладываемой в стоимость строительства, применяется соответствующий коэффициент - $K_{пп}$. Для определения величины данного коэффициента в рамках настоящего Отчета, Оценщиком используется методика, основанная на кумулятивном построении факторов риска¹⁰:

$$K_{пп} = \sum R + R_{безрисковая}$$

где:

$K_{пп}$ – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\sum R$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

$R_{безрисковая}$ – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

К факторам риска относятся:

- ✓ Экономические и политические факторы;
- ✓ Социальные и региональные факторы;
- ✓ Предпринимательский фактор;
- ✓ Фактор условий строительства.

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в следующей таблице:

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общэкономические тенденции					1					
2	Внешнеэкономическая деятельность			1							
3	Инфляция			1							
4	Инвестиции			1							
5	Доходы и сбережения населения				1						
6	Система налогообложения					1					
7	Угроза передела собственности				1						
8	Внутриполитическая стабильность				1						
9	Внешнеполитическая деятельность			1							
10	Угроза террористических актов				1						
	Количество наблюдений	0	0	4	4	2	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	12	16	10	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	38									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение, %	3,80%									
	Социальные и региональные факторы										
1	Социальная стабильность в стране					1					
2	Социальная обеспеченность граждан					1					
3	Тенденции развития экономики в регионе				1						
4	Социальная стабильность в регионе				1						
	Количество наблюдений	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	0	8	10	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	18									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение, %	4,50%									
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива		1								
2	Уровень конкуренции в отрасли			1							
3	Инвестиционная привлекательность				1						

¹⁰ Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2003.
«Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)». Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКОС"



	района										
4	Тенденции развития отрасли		1								
	Количество наблюдений	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	4	3	4	0	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	11									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение, %	2,75%									
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района			1							
2	Затопляемость, смерчи и прочие		1								
3	Климатические условия района строительства		1								
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			1							
5	Уровень развития отрасли строительных материалов			1							
6	Наличие трудовых ресурсов				1						
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе				1						
8	Геологические особенности строительной площадки				1						
	Количество наблюдений	0	2	3	3	0	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	4	9	12	0	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	25									
	Количество факторов	8									
	Взвешенное значение, %	3,13%									
	Суммарный уровень риска	14,18%									

Далее необходимо определить безрисковую ставку. Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

В настоящем Отчете, в качестве безрисковой нормы, принята ставка рынка ГКО-ОФЗ на 11.11.2013 г. и составила 7,36% годовых (http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp).

Таким образом, K_{nn} будет равен: $14,18\% + 7,36\% = 21,54\%$ или 1,2154

Расчет полной восстановительной стоимости производится по следующей формуле, с применением представленных выше коэффициентов:

$$ПВС = C_{се} \cdot K_{эк} \cdot K_{кр} \cdot K_{сб} \cdot K_{се} \cdot K_{1,1} \cdot K_{1,2} \cdot K_{2,1} \cdot K_{2,2} \cdot K_{nn}$$

С применением количественных характеристик данных коэффициентов, расчет ПВС, выглядит следующим образом:



№ п/п	Тип улучшения	Год ввода в эксплуатацию	Документы использованные при определении стоимости строительства (УПВС)	Территориальный пояс	Показатель сравнительной единицы	Стоимость характеристика сравнительной единицы (Ссе) руб. (глубина скважины)	Коэффициент корректировки группы капитальности (Кгк)	Коэффициент корректировки климатического района (Ккр)	Коэффициент корректировки степени благоустройства (Кб)	Коэффициент корректировки полезной высоты (Кс)	Скорректированная стоимостная характеристика сравнительной единицы Кск	Ксе - количественная характеристика сравнительной единицы	Применение скорректированной стоимости к характеристике сравнительной единицы к объекту оценки (руб.)	Пересчет стоимости на дату проведения оценки						Полная восстановительная стоимость на дату проведения оценки (руб.)
														1969 г. -> 1984 г. К1			оценки			
														1984 г. В-> 1991 г.		1991 г. - на дату проведения оценки	Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)			
														отраслевой индекс нерасчета К1.1	территориальный индекс нерасчета К1.2			отраслевой индекс нерасчета К2.1	территориальный индекс нерасчета К2.2	
1	Скважина №20	1982	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	3 756,00	2 287 404,65	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	362 365 000,00
2	Скважина №21	1982	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 400,00	1 461 600,42	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	231 543 000,00
3	Скважина №28	1996	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 760,00	1 680 840,48	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	266 275 000,00
4	Скважина №29	1994	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 650,00	1 613 850,46	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	255 663 000,00
5	Скважина №38	1991	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 600,00	1 583 400,45	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	250 839 000,00
6	Скважина №43	1992	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 562,00	1 560 258,44	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	247 173 000,00
7	Скважина №45	1990	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 556,00	1 556 604,44	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	246 594 000,00
8	Скважина №46	1989	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 515,00	1 531 635,44	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	242 638 000,00
9	Скважина №48	1993	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 535,00	1 543 815,44	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	244 568 000,00
10	Скважина №55	1986	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 495,00	1 519 455,43	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	240 709 000,00
11	Скважина №63	1998	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 547,00	1 551 123,44	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	245 725 000,00
	Обвязка скважины №63	1998	29-1-1-2	7	шт	7555,88	1,00	1,02	1,00	1,00	7707,00	1,00	7 707,00	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	1 221 000,00
12	Скважина №66	2003	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 612,00	1 590 708,45	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	251 996 000,00
13	Скважина №67	2003	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 612,00	1 590 708,45	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	251 996 000,00
14	Скважина №68	2009	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 602,00	1 584 618,45	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	251 032 000,00
15	Скважина №84	1998	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 550,00	1 552 950,44	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	246 015 000,00
16	Скважина №88	1992	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 505,00	1 525 545,43	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	241 673 000,00
17	Скважина №96	1999	29-1-1-1	7	п.м.	597,06	1,00	1,02	1,00	1,00	609,00	2 599,00	1 582 791,45	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	250 742 000,00
	Обвязка скважины №96	1999	29-1-1-2	7	шт	7555,88	1,00	1,02	1,00	1,00	7707,00	1,00	7 707,00	1,18	0,97	1,56	0,98	71,73	1,2154	1 221 000,00
Итого:																			4 328 767 000,00	

Итого, полная восстановительная стоимость скважин, составляет: **4 328 767 000,00** (четыре миллиарда триста двадцать восемь миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч) рублей, 00 копеек, с учетом НДС.



5.1.2.2 Определение восстановительной стоимости оборудования

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости воссоздания аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость изготовления аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и расходы на демонтаж и вывоз (в случае если цель оценки – залог либо у оборудования имеются избыточные мощности). Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{\text{объекта оценки}} = ПВС - C_{\text{износа}} - Д - В$$

Где:

$C_{\text{объекта оценки}}$ – стоимость объекта оценки рассчитанная затратным подходом;

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

$C_{\text{износа}}$ – обесценение объекта, вызванное износом;

Д – расходы на демонтаж (учитываются, если цель оценки – залог);

В – расходы на вывоз за пределы Республики (учитываются, если оборудование узкоспециализированное, либо обладает избыточными мощностями, инвесторов на которые будет сложно найти в рамках РС (Я)).

Полная восстановительная стоимость (ПВС) - определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Обесценение объекта вызванное износом – Износ ($C_{\text{износа}}$) - Износ рассматривается как потеря стоимости в связи с ухудшением физического состояния и/или морального устаревания. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта, его потребительской привлекательностью с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

В ходе эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию.

Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной стоимостью объекта на дату оценки.

Как правило, величину износа определяют в относительных величинах (%). Абсолютные же величины применимы к обесценению – стоимостное выражение износа.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта оценки, выделяют следующие виды износа¹¹:

ИЗНОС		
Физический	Функциональный	Внешний (экономический)

Определение ПВС автотранспорта и спецтехники производится следующими методами¹²:

- По цене однородного объекта;
- Поэлементный (поагрегатный) расчет;
- Анализ и индексация затрат;
- Расчет по укрупненным нормативам.

¹¹ Подобная классификация является универсальной и используется при оценке как движимого так и не движимого имущества. Например *Оценка недвижимости*, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004, *Оценка рыночной стоимости машин и оборудования*, М. Международная академия оценки и консалтинга 2002.

¹² Классификация и описание методов произведены в соответствии с изданием: *Оценка рыночной стоимости оборудования*. Академия народного хозяйства при правительстве РФ, Издательство «Дело», М. 1998.



Метод определения ПВС по цене однородного объекта заключается в подборе однородного объекта, пользующегося спросом на рынке и соотношении его цены на оцениваемое оборудование. Суть метода заключается в предположении о близости величины ПВС однородного объекта и величины ПВС объекта оценки.

Поэлементный (поагрегатный) метод определения ПВС заключается в возможности определения цены на элементы и агрегаты объекта. Условием применения данного метода является возможность сборки рассматриваемого оборудования из составных частей, цены на которые известны.

Метод определения ПВС при помощи анализа и индексации затрат заключается в индексировании затрат складывающих себестоимость объекта, на дату проведения оценки.

Метод определения ПВС по укрупненным показателям заключается в определении затрат на создание объекта, по нормативным данным, характеризующих расход какого-либо ресурса на единицу влияющего фактора.

Исходя из информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком, Оценщик счел возможным применение **метода подбора однородного объекта.**

Далее приведен расчет ПВС методом подбора однородного объекта аналога:

№ п/п	№ скважины	Наименование		Протяженность, п.м./ количество, шт.	Диаметр	Стоимость, за 1 п.м./1 шт., руб.	ПВС, руб.
1	20	Насосно-компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_kompressornye_truby.html	2 438,00	73	170,00	414 460,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	10,00	159х12	1 866,15	18 661,50
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	1 370,00	57х6	350,32	479 938,40
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
2	21	Газосборные сети	http://dtrub.ru	340,00	159х12	1 866,15	634 491,00
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	4 288,00	57х6	350,32	1 502 172,16
3	28	Насосно-компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_kompressornye_truby.html	1 502,00	73	170,00	255 340,00
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
4	29	Насосно-компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_kompressornye_truby.html	2 596,00	89	170,00	441 320,00
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
		Греющий кабель	http://www.vodoprovod.ru/catalog/39618-Kabel_dlya_skvaginogo_nasosa-detail/#view	1 300,00	10,5х3,4	183,00	237 900,00
5	38	Насосно-компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_kompressornye_truby.html	2 466,00	73	170,00	419 220,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	1 270,00	159х12	1 866,15	2 370 010,50
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	8 230,00	57х6	350,32	2 883 133,60
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	http://www.bm-stroy.ru/p65/index.html	1,00		208 435,00	208 435,00
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
6	43	Насосно-компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_kompressornye_truby.html	2 449,00	89	240,00	587 760,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	75,00	159х12	1 866,15	139 961,25
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	9 380,00	57х6	350,32	3 286 001,60
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	http://www.bm-stroy.ru/p65/index.html	1,00		208 435,00	208 435,00
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
7	45	Насосно-компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_kompressornye_truby.html	2 457,00	89	240,00	589 680,00



		Газосборные сети	http://dtrub.ru	1 165,00	159x12	1 866,15	2 174 064,75
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	8 470,00	57x6	350,32	2 967 210,40
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	http://www.bm- stroy.ru/p65/index.html	1,00		208 435,00	208 435,00
8	46	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 470,50	89	240,00	592 920,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	5 510,00	159x12	1 866,15	10 282 486,50
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	5 510,00	57x6	350,32	1 930 263,20
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
9	48	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 456,00	89	240,00	589 440,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	2 300,00	159x12	1 866,15	4 292 145,00
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	2 300,00	57x6	350,32	805 736,00
10	55	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 465,00	73	170,00	419 050,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	7 740,00	168x10	2 151,14	16 649 854,56
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	7 740,00	57x6	350,32	2 711 476,80
11	63	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 482,00	89	240,00	595 680,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	2 436,00	159x12	1 866,15	4 545 941,40
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	2 424,00	57x6	350,32	849 175,68
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
12	66	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 521,00	73	170,00	428 570,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	100,00	159x12	1 866,15	186 615,00
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	2 875,00	57x6	350,32	1 007 170,00
13	67	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 552,50	73	170,00	433 925,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	170,00	159x12	1 866,15	317 245,50
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	4 278,00	57x6	350,32	1 498 668,96
14	68	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 515,00	73	170,00	427 550,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	970,00	159x12	1 866,15	1 810 165,50
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	1 980,00	57x6	350,32	693 633,60
15	84	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 536,00	89	240,00	608 640,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	92,00	159x12	1 866,15	171 685,80
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	1 161,00	57x6	350,32	406 721,52
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
16	88	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 450,00	73	170,00	416 500,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	930,00	159x12	1 866,15	1 735 519,50
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	930,00	57x6	350,32	325 797,60
		Фонтанная арматура	http://www.znpm.ru	1,00		892 835,20	892 835,20
17	96	Насосно- компрессорные сети	http://www.uralpsk.ru/Nasosno_ kompressornye_truby.html	2 537,50	73	170,00	431 375,00
		Газосборные сети	http://dtrub.ru	1 182,00	159x12	1 866,15	2 205 789,30
		Метанолопровод	http://dtrub.ru	1 717,00	57x6	350,32	601 499,44
		Головка колонная ООК2 350	http://www.znpm.ru	1,00		1 453 760,00	1 453 760,00
Итого:							94 424 037,42

Итого, полная восстановительная стоимость оборудования скважин, составляет: 94 424 037,42 (девяносто четыре миллиона четыреста двадцать четыре тысячи тридцать семь) рублей, 42 копейки, с учетом НДС.



5.1.3.1 Оценка износа недвижимого имущества

В оценке недвижимости износ рассматривается как потеря стоимости в связи с ухудшением физического состояния и/или морального устаревания. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательностью с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. В ходе эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию.

Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной стоимостью объекта на дату оценки.

Как правило, величину износа определяют в относительных величинах (%). Абсолютные же величины применимы к обесценению – стоимостное выражение износа.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта оценки, выделяют следующие виды износа¹³:

ИЗНОС		
Физический	Функциональный	Внешний (экономический)
устранимый	устранимый	Как правило, неустранимый
неустранимый	неустранимый	

Определение физического износа

Физический износ – это постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико – эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Различают следующие методы определения физического износа¹⁴:

- Нормативный метод
- Стоимостной метод
- Метод срока жизни

Нормативный метод определения физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Стоимостной метод определения физического износа представляет собой определение величины стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом.

Метод срока жизни основан на определенном соотношении между показателями физического износа – эффективный возраст и срок экономической жизни.

Согласно классификации видов износа Физический износ подразделяется на следующие группы:

- Устранимый физический износ
- Неустранимый физический износ

Устранимый физический износ представляет собой затраты на ремонт зданий, сооружений, передаточных устройств необходимый для эффективного использования их и оправданный с экономической точки зрения.

В рамках настоящего Отчета, определение устранимого физического износа производится *методом срока жизни*.

Расчет устранимого физического износа нормативным методом производится по формуле:

¹³ Использована классификация видов износа изложенная в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

¹⁴ Методы определения физического износа представлены в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика»



$$F_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

F_{ϕ} – устранимый физический износ объекта оценки, %;

F_i – устранимый физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости объекта оценки;

n – количество конструктивных элементов в объекте оценки.

Степень физического устранимого износа устанавливается на основе натурного обследования объекта оценки.

Оценочная шкала для определения устранимого физического износа

Физический износ, %	Техническое состояние	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, не влияющие на эксплуатацию элемента, и устраняются в период текущего ремонта
21-40	Удовлетворительное	Для эксплуатации элементы в целом пригодны, однако, требуют ремонта уже на данной стадии эксплуатации
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов возможна лишь при условии проведения ремонта
61-80	Аварийное	Состояние элементов аварийное. Выполнение элементами своих функций возможно лишь при проведении специальных охранительных работ или полной замене этих элементов
81-100	Непригодное	Элементы находятся в не пригодном к эксплуатации состоянии

В соответствии с приведенной выше таблицей устранимый физический износ устанавливается на уровне 5-30% - состояние характеризуется, как хорошее и удовлетворительное.

Неустрашимый физический износ связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

В рамках настоящего отчета неустрашимый физический износ не участвует, т.к. имущество, входящее в состав Объекта оценки в виду характера эксплуатации не приемлет не устранимый износ, т.е. при возникновении неустрашимого износа изношенная часть подлежит незамедлительной замене, для непрерывной эксплуатации всего комплекса.

Определение функционального износа

Данный тип износа определяет степень соответствия примененных архитектурно-планировочных решений, строительных материалов, теплотехнических и электротехнических характеристик требованиям современной нормативно-технической документации (СНиП, ГОСТ, СанПиН, ВСН и др.), необходимых для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Также функциональный износ заключается в несоответствии объекта оценки современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- избыточность площадей;
- сверхдостаточные неоправданные улучшения.



К недостаткам, требующим добавления, относят элементы здания и оборудования, которых нет в объекте оценки, без которых оцениваемое имущество не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

В рамках настоящего Отчета, не выявлено ни каких признаков устранимого функционального износа.

Неустраняемый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными решениями и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства, затраты на преодоление данных недостатков считаются выше стоимости объекта. Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков: излишний фундамент, излишняя толщина стен здания, неудачная планировка внутренних помещений, не отвечающая современным требованиям, а также «сверхулучшениями».

В рамках настоящего Отчета не выявлено каких-либо признаков неустраняемого функционального износа.

Определение внешнего износа

Представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. На стоимость объекта прямо влияют природные условия, его местоположение (ближайшее окружение, район, город и т. д.). При анализе местоположения и окружающей среды учитываются экологическая ситуация, влияние природных условий, правительственная политика, экономические факторы, демографическая ситуация и т. д. Также следует принимать во внимание факторы непосредственной близости к природным или искусственным объектам.

В рамках настоящего Отчета, не выявлено, каких либо признаков неустраняемого внешнего износа.

Определение совокупного износа

Совокупный износ призван привести показатели определенных ранее видов износа к единому значению. В связи с тем, что, обозначенные выше виды износов определены в относительных величинах (%), формула расчета совокупного износа выглядит следующим образом:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{уф}}) * (1 - I_{\text{нф}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{внеш}})^{15}$$

где:

I - совокупный износ;

$I_{\text{уф}}$ - устранимый физический износ;

$I_{\text{нф}}$ - неустраняемый физический износ;

$I_{\text{функц}}$ - функциональный износ;

$I_{\text{внеш}}$ - внешний износ.

№	Наименование	Устранимый физический износ, %	Функцион. износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1	Скважина №20	30,00	0,00	0,00	30,00
2	Скважина №21	30,00	0,00	0,00	30,00
3	Скважина №28	20,00	0,00	0,00	20,00
4	Скважина №29	20,00	0,00	0,00	20,00
5	Скважина №38	20,00	0,00	0,00	20,00
6	Скважина №43	20,00	0,00	0,00	20,00
7	Скважина №45	20,00	0,00	0,00	20,00
8	Скважина №46	20,00	0,00	0,00	20,00
9	Скважина №48	20,00	0,00	0,00	20,00
10	Скважина №55	25,00	0,00	0,00	25,00

¹⁵ Формула определения совокупного износа опубликована в бюллетене «Российский Оценщик» № 9 -10 (49) от сентября-октября 1999 г. В статье «Аттестация оценщиков Российского общества оценщиков и сертификация оценочных фирм и индивидуальных предпринимателей»



11	Скважина №63	10,00	0,00	0,00	10,00
	Обвязка скважины №63	10,00	0,00	0,00	10,00
12	Скважина №66	10,00	0,00	0,00	10,00
13	Скважина №67	10,00	0,00	0,00	10,00
14	Скважина №68	5,00	0,00	0,00	5,00
15	Скважина №84	10,00	0,00	0,00	10,00
16	Скважина №88	20,00	0,00	0,00	20,00
17	Скважина №96	10,00	0,00	0,00	10,00
	Обвязка скважины №96	10,00	0,00	0,00	10,00

5.1.3.2 Определение износа оборудования

Физический износ¹⁶

Физическим износом оборудования называется изменение размеров, форм, массы или состояния поверхностей вследствие постоянно действующих нагрузок, либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении.

Скорость изнашивания деталей оборудования автотранспорта зависит от многих факторов.

Различают следующие виды физического износа автотранспорта:

- Механический износ – результат действия сил трения при скольжении одной детали по другой. При этом виде физического износа происходит стирание поверхностного слоя и искажение геометрических размеров у совместно работающих деталей.
- Абразивный износ - наблюдается при загрязнении сопрягающихся поверхностей мелкими абразивными частицами.
- Смятие – нарушение поверхностных слоев сопрягаемых деталей без относительных перемещений из-за нагрузок.
- Усталостный износ - является результатом действия переменных нагрузок, вызывающих усталость материала и его разрушение.
- Износ при заедании – возникает в результате прилипания(схватывании) одной поверхности к другой.
- Коррозийный износ – является результатом непосредственного воздействия воды, воздуха, химических веществ, колебаний температур.

В целом износ автотранспорта определяется, как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки.

Выделяют следующие группы методов определения физического износа:

- Экспертные:
 - метод эффективного возраста;
 - метод экспертизы состояния;
- Экономико-статистические:
 - метод снижения доходности;
 - метод стадии ремонтного цикла;
- Экспериментально-аналитические
 - метод снижения потребительских свойств;
 - метод поэлементного расчета;
 - прямой метод.

Экспертные методы основываются на суждении Оценщика о фактическом состоянии оборудования исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

¹⁶ Классификация видов физического износа и методов его определения представлена в литературном издании - *Оценка рыночной стоимости машин и оборудования*, М. Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. М. 1998.



Метод эффективного возраста базируется на допущении о возможности определения оставшегося срока службы объекта. Обладая информацией о величине нормативного срока службы можно определить эффективный возраст объекта.

Метод экспертизы состояния предусматривает определении физического состояния оборудования в соответствии с оценочной шкалой.

Экономико-статистические методы применяются в случаях, когда имеется достоверная информация об эксплуатационных и экономических показателях оборудования в ретроспективном периоде.

Метод снижения доходности базируется на допущении о пропорциональном снижении доходности оборудования относительно нарастания физического износа:

Метод стадии ремонтного цикла основывается на предположении о снижении потребительских свойств оборудования по мере проведения ремонтных работ. На протяжении ремонтного цикла потребительские свойства убывают по линейной зависимости.

Экспериментально-аналитические методы требуют проведения испытания оцениваемого оборудования и наличия технико-экономической и технологической документации по данному оборудованию.

Метод снижения потребительских свойств отражает зависимость потребительских свойств оборудования от износа. Обобщенные потребительские свойства определяются, как сумма отдельных потребительских свойств с учетом их весомости.

Метод поэлементного расчета основан на определении износа для отдельных элементов оборудования и суммировании полученных величин с учетом доли себестоимости данных элементов в общем показателе себестоимости объекта.

Прямой метод определения износа применим в тех случаях, когда известна ПВС оборудования и затраты, которые необходимо произвести для того чтобы довести изношенный объект до состояния нового.

В рамках настоящего Отчета, при определении физического износа, Оценщик считает целесообразным применение следующих методов:

- **Физический износ – метод экспертизы состояния.**

Выбор данных методов обусловлен объемом и качеством информации об объекте оценке, имеющейся в распоряжении Оценщика.

Резльтирующее значение физического износа, методом экспертизы состояния, определяться из зависимости:

$$\Phi_{и\Sigma} = \sum \Phi_{иi} a_i$$

где:

$\Phi_{и}$ - Физический износ

$\Phi_{иi}$ – оценка износа

a_i – весомость мнения (применяется в случае привлечения нескольких специалистов)

Оценка износа ($\Phi_{иi}$) определяется согласно Шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа:

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50



		55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 100

В рамках настоящего Отчета, коэффициент весомости мнения (a_i) не определяется, так как Оценщик руководствовался лишь информацией собранной самостоятельно и предоставленной Заказчиком.

По результатам осмотра и пусковых тестов оценщик установил что, оцениваемое оборудование, находится в «очень хорошем» состоянии, износ определен на уровне 15%.

Функциональный износ

Функциональный (внешний) износ – потеря стоимости оборудования, вызванная появлением новых технологий. Как правило, рассматривают две категории функционального устаревания:

- избыток капитальных затрат;
- избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появлении я новых материалов, невозможность оптимального использования оборудования из-за неэффективности размещения и компоновки, излишка производственных мощностей относительно требований современного производства, несбалансированность производственного процесса.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции относительно производственным затратам, ассоциированным с данным оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки сказывающееся на производственных затратах.

В рамках настоящего Отчета, не выявлены, какие либо признаки функционального износа.

Внешний (экономический) износ

Внешний износ – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешний износ может быть вызван общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид оборудования, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, а также правовыми изменениями.

В рамках настоящего Отчета, не выявлены, какие либо признаки внешнего износа.

Определение совокупного износа

Совокупный износ призван привести показатели определенных ранее видов износа к единому значению. В связи с тем, что, обозначенные выше виды износов определены в относительных величинах (%), формула расчета совокупного износа выглядит следующим образом:

$$И = 1 - (1 - И_{ф}) * (1 - И_{функт}) * (1 - И_{внеш})^{17}$$

¹⁷ Формула определения совокупного износа опубликована в бюллетене «Российский Оценщик» № 9 -10 (49) от сентября-октября 1999 г. В статье «Аттестация оценщиков Российского общества оценщиков и сертификация оценочных фирм и индивидуальных предпринимателей»



где:

И - совокупный износ;

И_ф - физический износ;

И_{функц} - функциональный износ;

И_{внеш} - внешний износ.

№ п/п	№ скважины	Наименование	Физический износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1	20	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
2	21	Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
3	28	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00
4	29	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00
		Греющий кабель	15,00	-	15,00
5	38	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00
6	43	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00
7	45	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	15,00	-	15,00
8	46	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00
9	48	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
10	55	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
11	63	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
12	66	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
13	67	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
14	68	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
15	84	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00



		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
16	88	Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
		Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Фонтанная арматура	15,00	-	15,00
		Насосно-компрессорные сети	15,00	-	15,00
17	96	Газосборные сети	15,00	-	15,00
		Метанолопровод	15,00	-	15,00
		Головка колонная ООК2 350	15,00	-	15,00



5.1.4.1 Расчет итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом:

№	Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.	Итого рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, руб.
1	Скважина №20	362 365 000,00	30,00	108 710 000,00	253 655 000,00	169 258,32	253 824 258,32
2	Скважина №21	231 543 000,00	30,00	69 463 000,00	162 080 000,00	169 258,32	162 249 258,32
3	Скважина №28	266 275 000,00	20,00	53 255 000,00	213 020 000,00	18 806,48	213 038 806,48
4	Скважина №29	255 663 000,00	20,00	51 133 000,00	204 530 000,00	18 806,48	204 548 806,48
5	Скважина №38	250 839 000,00	20,00	50 168 000,00	200 671 000,00	169 258,32	200 840 258,32
6	Скважина №43	247 173 000,00	20,00	49 435 000,00	197 738 000,00	169 258,32	197 907 258,32
7	Скважина №45	246 594 000,00	20,00	49 319 000,00	197 275 000,00	169 258,32	197 444 258,32
8	Скважина №46	242 638 000,00	20,00	48 528 000,00	194 110 000,00	169 258,32	194 279 258,32
9	Скважина №48	244 568 000,00	20,00	48 914 000,00	195 654 000,00	169 258,32	195 823 258,32
10	Скважина №55	240 709 000,00	25,00	60 177 000,00	180 532 000,00	169 258,32	180 701 258,32
11	Скважина №63	245 725 000,00	10,00	24 573 000,00	221 152 000,00	168 608,57	221 320 608,57
	Обвязка скважины №63	1 221 000,00	10,00	122 000,00	1 099 000,00	837,81	1 099 837,81
12	Скважина №66	251 996 000,00	10,00	25 200 000,00	226 796 000,00	169 258,32	226 965 258,32
13	Скважина №67	251 996 000,00	10,00	25 200 000,00	226 796 000,00	169 681,47	226 965 681,47
14	Скважина №68	251 032 000,00	5,00	12 552 000,00	238 480 000,00	169 258,32	238 649 258,32
15	Скважина №84	246 015 000,00	10,00	24 602 000,00	221 413 000,00	169 634,45	221 582 634,45
16	Скважина №88	241 673 000,00	20,00	48 335 000,00	193 338 000,00	169 258,32	193 507 258,32
	Скважина №96	250 742 000,00	10,00	25 074 000,00	225 668 000,00	168 531,68	225 836 531,68
17	Обвязка скважины №96	1 221 000,00	10,00	122 000,00	1 099 000,00	820,67	1 099 820,67
	Всего:	4 329 988 000,00			3 555 106 000,00	2 577 569,13	3 557 683 569,13

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества входящего в состав объекта оценки, полученная затратным подходом составляет: **3 557 683 569,13** (три миллиарда пятьсот пятьдесят семь миллионов шестьсот восемьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят девять) рублей, 13 копеек, с учетом НДС.



5.1.4.2 Расчет итоговой рыночной стоимости оборудования затратным подходом

В данном разделе Оценщик приводит итоговые результаты определения рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом.

№ п/п	№ скважины	Наименование	ПВС, руб.	Совокупный износ, %	Итоговая рыночная стоимость затратным подходом, с учетом НДС, руб.
1	20	Насосно-компрессорные сети	414 460,00	15,00	352 300,00
		Газосборные сети	18 661,50	15,00	15 900,00
		Метанолопровод	479 938,40	15,00	407 900,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
2	21	Газосборные сети	634 491,00	15,00	539 300,00
		Метанолопровод	1 502 172,16	15,00	1 276 800,00
3	28	Насосно-компрессорные сети	255 340,00	15,00	217 000,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
4	29	Насосно-компрессорные сети	441 320,00	15,00	375 100,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
		Греющий кабель	237 900,00	15,00	202 200,00
		Насосно-компрессорные сети	419 220,00	15,00	356 300,00
5	38	Газосборные сети	2 370 010,50	15,00	2 014 500,00
		Метанолопровод	2 883 133,60	15,00	2 450 700,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	208 435,00	15,00	177 200,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
		Насосно-компрессорные сети	587 760,00	15,00	499 600,00
6	43	Газосборные сети	139 961,25	15,00	119 000,00
		Метанолопровод	3 286 001,60	15,00	2 793 100,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	208 435,00	15,00	177 200,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
		Насосно-компрессорные сети	589 680,00	15,00	501 200,00
7	45	Газосборные сети	2 174 064,75	15,00	1 848 000,00
		Метанолопровод	2 967 210,40	15,00	2 522 100,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	208 435,00	15,00	177 200,00
		Насосно-компрессорные сети	592 920,00	15,00	504 000,00
8	46	Газосборные сети	10 282 486,50	15,00	8 740 100,00
		Метанолопровод	1 930 263,20	15,00	1 640 700,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
		Насосно-компрессорные сети	589 440,00	15,00	501 000,00
9	48	Газосборные сети	4 292 145,00	15,00	3 648 300,00
		Метанолопровод	805 736,00	15,00	684 900,00
		Насосно-компрессорные сети	419 050,00	15,00	356 200,00
10	55	Газосборные сети	16 649 854,56	15,00	14 152 400,00
		Метанолопровод	2 711 476,80	15,00	2 304 800,00
		Насосно-компрессорные сети	595 680,00	15,00	506 300,00
11	63	Газосборные сети	4 545 941,40	15,00	3 864 100,00
		Метанолопровод	849 175,68	15,00	721 800,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
		Насосно-компрессорные сети	428 570,00	15,00	364 300,00
12	66	Газосборные сети	186 615,00	15,00	158 600,00
		Метанолопровод	1 007 170,00	15,00	856 100,00
		Насосно-компрессорные сети	433 925,00	15,00	368 800,00
13	67	Газосборные сети	317 245,50	15,00	269 700,00
		Метанолопровод	1 498 668,96	15,00	1 273 900,00
		Насосно-компрессорные сети	427 550,00	15,00	363 400,00
14	68	Газосборные сети	1 810 165,50	15,00	1 538 600,00
		Метанолопровод	693 633,60	15,00	589 600,00
		Насосно-компрессорные сети			



15	84	Насосно-компрессорные сети	608 640,00	15,00	517 300,00
		Газосборные сети	171 685,80	15,00	145 900,00
		Метанолопровод	406 721,52	15,00	345 700,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
16	88	Насосно-компрессорные сети	416 500,00	15,00	354 000,00
		Газосборные сети	1 735 519,50	15,00	1 475 200,00
		Метанолопровод	325 797,60	15,00	276 900,00
		Фонтанная арматура	892 835,20	15,00	758 900,00
17	96	Насосно-компрессорные сети	431 375,00	15,00	366 700,00
		Газосборные сети	2 205 789,30	15,00	1 874 900,00
		Метанолопровод	601 499,44	15,00	511 300,00
		Головка колонная ООК2 350	1 453 760,00	15,00	1 235 700,00
Итого:			94 424 037,42		80 260 300,00

Итоговая рыночная стоимость оборудования скважин, полученная затратным подходом составляет: 80 260 300,00 (восемьдесят миллионов двести шестьдесят тысяч триста) рублей, 00 копеек, с учетом НДС.

5.2 Согласование результатов расчетов различными подходами

В данном разделе производится согласование результатов, полученных различными подходами. Определяется степень достоверности, эффективности и наиболее реального отображения ситуации сложившейся на рынке недвижимости.

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объекта оценки, представлено *только* затратным подходом, соответственно согласование не требуется, а результат, полученный затратным подходом, будет соответствовать итоговой рыночной стоимости (доля затратного подхода – 100%).



Часть 6. «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»

1	Скважина №20	Скважина	253 824 258,32
		Насосно-компрессорные сети	352 300,00
		Газосборные сети	15 900,00
		Метанолопровод	407 900,00
		Фонтанная арматура	758 900,00
		Итого:	255 359 258,32
2	Скважина №21	Скважина	162 249 258,32
		Газосборные сети	539 300,00
		Метанолопровод	1 276 800,00
		Итого:	164 065 358,32
3	Скважина №28	Скважина	213 038 806,48
		Насосно-компрессорные сети	217 000,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
		Итого:	214 491 506,48
4	Скважина №29	Скважина	204 548 806,48
		Насосно-компрессорные сети	375 100,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
		Греющий кабель	202 200,00
		Итого:	206 361 806,48
5	Скважина №38	Скважина	200 840 258,32
		Насосно-компрессорные сети	356 300,00
		Газосборные сети	2 014 500,00
		Метанолопровод	2 450 700,00
		Фонтанная арматура	758 900,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	177 200,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
		Итого:	207 833 558,32
6	Скважина №43	Скважина	197 907 258,32
		Насосно-компрессорные сети	356 300,00
		Газосборные сети	2 014 500,00
		Метанолопровод	2 450 700,00
		Фонтанная арматура	758 900,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	177 200,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
		Итого:	204 900 558,32
7	Скважина №45	Скважина	197 444 258,32
		Насосно-компрессорные сети	501 200,00
		Газосборные сети	1 848 000,00
		Метанолопровод	2 522 100,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
		СППК-4 80-160 нж (УХЛ-1) Н9ТЛ	177 200,00
		Итого:	203 728 458,32
8	Скважина №46	Скважина	194 279 258,32
		Насосно-компрессорные сети	504 000,00
		Газосборные сети	8 740 100,00
		Метанолопровод	1 640 700,00
		Фонтанная арматура	758 900,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
		Итого:	207 158 658,32
9	Скважина №48	Скважина	195 823 258,32
		Насосно-компрессорные сети	501 000,00
		Газосборные сети	3 648 300,00
		Метанолопровод	684 900,00
		Итого:	200 657 458,32
10	Скважина №55	Скважина	180 701 258,32
		Насосно-компрессорные сети	356 200,00
		Газосборные сети	14 152 400,00
		Метанолопровод	2 304 800,00
		Итого:	197 514 658,32



11	Скважина №63	Скважина	221 320 608,57
		Обвязка	1 099 837,81
		Насосно-компрессорные сети	506 300,00
		Газосборные сети	3 864 100,00
		Метанолопровод	721 800,00
		Фонтанная арматура	758 900,00
Итого:		228 271 546,38	
12	Скважина №66	Скважина	226 965 258,32
		Насосно-компрессорные сети	364 300,00
		Газосборные сети	158 600,00
		Метанолопровод	856 100,00
Итого:		228 344 258,32	
13	Скважина №67	Скважина	226 965 681,47
		Насосно-компрессорные сети	368 800,00
		Газосборные сети	269 700,00
		Метанолопровод	1 273 900,00
Итого:		228 878 081,47	
14	Скважина №68	Скважина	238 649 258,32
		Насосно-компрессорные сети	363 400,00
		Газосборные сети	1 538 600,00
		Метанолопровод	589 600,00
Итого:		241 140 858,32	
15	Скважина №84	Скважина	221 582 634,45
		Насосно-компрессорные сети	363 400,00
		Газосборные сети	1 538 600,00
		Метанолопровод	589 600,00
		Фонтанная арматура	517 300,00
Итого:		224 591 534,45	
16	Скважина №88	Скважина	193 507 258,32
		Насосно-компрессорные сети	354 000,00
		Газосборные сети	1 475 200,00
		Метанолопровод	276 900,00
		Фонтанная арматура	758 900,00
Итого:		196 372 258,32	
17	Скважина №96	Скважина	225 836 531,68
		Обвязка	1 099 820,67
		Насосно-компрессорные сети	366 700,00
		Газосборные сети	1 874 900,00
		Метанолопровод	511 300,00
		Головка колонная ООК2 350	1 235 700,00
Итого:		230 924 952,35	
Общая стоимость всех комплексов скважин:		3 640 594 769,13	

С учетом проведенного анализа, всех допущений, ограничений и округлений, рыночная стоимость всех комплексов скважин, составляет: 3 640 594 769,13 (три миллиарда шестьсот сорок миллионов пятьсот девяносто четыре тысячи семьсот шестьдесят девять) рублей, 13 копеек, с учетом НДС.

Оценщик

Коркин Е. О.

МП.
13.11.2013 г.





Часть 7. «Перечень используемых материалов»

7.1 Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2;
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности". Со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки ФСО №1, опубликованным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва;
- Федеральный стандарт оценки ФСО №2, опубликованным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва;
- Федеральный стандарт оценки ФСО №3), опубликованным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254 г. Москва.

7.2 Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика

- Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Справка о фонде скважин Верхневиллойского ГКМ;
- Технические паспорта.



Часть 8. «Приложения»

- Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Справка о фонде скважин Верхневилуйского ГКМ;
- Технические паспорта;
- Диплом о профессиональной переподготовке в Московской государственной технологической академии, по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 454670 от 28 июня 2003 г.;
- Сертификат об обязательном членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный № 001158 от 09.10.2007 г.;
- Страховой полис ОАО «Военно-страховой компании» № 13680B4000030, срок действия договора страхования 17.05.2013 г. по 16.05.2014 г.;