

физического, функционального и внешнего.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на две группы:

- по техническому состоянию;
- по срокам службы.

Одним из компонентов метода разбиения являются методы натурального обследования и метод срока жизни. Метод натурального обследования предполагает определение физического износа на основе экспертного заключения, составленного по результатам физической инспекции.

Оценка физического износа методом натурального обследования производится по специальной экспертной шкале, представленной ниже по тексту.

Таблица 6. **Определение физического износа зданий и сооружений экспертным путем³**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекосных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены,	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с силой в

³ Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», -М., 2002

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
		деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Метод срока жизни. Данный метод позволяет определить величину физического износа объекта недвижимости в зависимости от срока его эксплуатации.

Суть данного метода можно выразить следующей формулой:

$$\text{ФИ} = (\text{ХВ} / \text{ФЖ}) \times 100\%,$$

где: ФИ – износ в процентах;

ХВ – хронологический возраст объекта;

ФЖ – типичный срок жизни объекта.

При этом физический износ может рассчитываться как для отдельных конструктивных элементов с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта в целом.

Данный метод даст более точные результаты при использовании в расчетах эффективного возраста, определение которого базируется на экспертизе оцениваемого имущества и предположения, что эффективный возраст объекта (зависит от его внешнего вида, технического состояния и т.д.) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонениями характеристик данного объекта от искомого объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Величина функционального устаревания зданий и сооружений рассчитывается по следующей формуле (Основание: Статья «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений», представленная в журнале «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г., <http://stroy.databases.ru/Data1/46/46731/index.htm#i17849#i17849>):

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n],$$

где: Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (принята равной годовой норме возврата капитала, т.е. амортизационных отчислений).

n - время, в годах.

Экономический износ характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причиной могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т.д.

Метод экономического возраста. Величина накопленного износа определяется как произведение частного от деления эффективного возраста на срок экономической жизни (срок службы) и полной восстановительной стоимости здания.

Метод рыночной выборки основан на информации о сопоставимых продажах.

Данный метод своей основе должен содержать информацию об аналоге: стоимости объекта недвижимости в целом, стоимости земельного участка, входящего в состав объекта, технико-экономические показатели улучшений, входящих в состав объекта, эффективный возраст объектов-аналогов. Целью расчетов является определение среднегодового процента износа.

Для целей настоящей оценки применен метод разбегания.

Объекты недвижимости подвержены влиянию физического и внешнего износа. Элементы функционального износа Оценщиками не выявлены.

3.2. Объекты движимого имущества

Износ физический отражает потерю стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания элементов конструкций и различных повреждений в процессе эксплуатации. В зависимости от возможности устранения физического износа в ходе капитального ремонта он подразделяется на устранимый и неустранимый. Кроме того, физический износ подразделяется на естественный, постепенно накапливаемый и аварийный износ, внезапно возникающий при авариях и поломках.

Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов оборудования статистика не накоплена или недоступна для оценщиков, и для определения величины физического износа используются методы (экспертные), классификация которых приведена ниже:

- метод экспертизы состояния;
- метод эффективного возраста;

Оценка физического износа методом экспертизы состояния производится по специальным экспертным шкалам, представленным ниже по тексту.

Таблица 7. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа рабочих машин и оборудования

Физические характеристики состояния имущества	Оценка состояния	Износ, %
Отличное	Новое, установленное 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 хорошем состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40-60
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	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Непригодное к	Оборудование, в отношении которого нет разумных	97,5-100

Физические характеристики состояния имущества	Оценка состояния	Износ, %
применению	перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	

Таблица 8. Параметры и характеристики технического состояния транспортного средства

Физические характеристики состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Расчет физического износа машин и оборудования методом эффективного возраста производится по формуле:

$$\text{ФИ} = (\text{ЭВ} / \text{ФЖ}) \times 100\% = (\text{ЭВ} / (\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})) \times 100\%,$$

где: ФИ – износ в процентах;

ЭВ – хронологический возраст объекта (ХВ);

ФЖ – типичный срок физической жизни объекта (устанавливается нормативно);

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Если расчетная величина физического износа показывает значительное превышение значений удовлетворяющим критериям «нормальной» работоспособности, но при этом имущество находится в рабочем состоянии (регулярно проводятся плановые и капитальные ремонты), то полученные значения, превышающие «работоспособное состояние»,

The map shows the town of Kabardinka, with the railway station (Ж/Д станция) and the 'Объект оценки' (Object of evaluation) marked. The 'КАБАРДИНКА' (Kabardinka) area is labeled. The map includes various streets and landmarks, such as the 'КАБАРДИНКА' (Kabardinka) area, the 'Ж/Д станция' (Railway station), and the 'Объект оценки' (Object of evaluation). The map also shows the 'КАБАРДИНКА' (Kabardinka) area, the 'Ж/Д станция' (Railway station), and the 'Объект оценки' (Object of evaluation).

Таблица №9.

Наименование	Описываемое право	Правообладатель	Правоустанавливающие документы
Недвижимое имущество (здания и сооружения)	Право собственности	ООО «Знамя»	Свидетельства о государственной регистрации права собственности в кол-ве 13 шт.; инвентаризационная опись основных средств;
Недвижимое имущество (земельный участок)	Бессрочное пользование	ООО «Знамя», Собственность РФ	Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей КК-2 №408556000015
Транспортные средства	Право собственности	ООО «Знамя»	Паспорта технических средств

8.3. Техническая характеристика и оценка текущего состояния

Объектом оценки является имущество предприятия в следующем составе:

- недвижимое имущество (здания и сооружения) в количестве 18 ед.;
- движимое имущество (транспортные средства) в количестве 2 ед.
- право бессрочного пользования земельным участком в кол-ве 1 ед.

Год постройки зданий и сооружений – 1969 - 2002 гг. Результаты физической инспекции показали, что техническое и санитарное состояние недвижимого имущества в целом характеризуется как «хорошее» и «удовлетворительное»

Полный состав оцениваемого имущества с описанием технических характеристик представлен ниже в табличной форме.

1. Недвижимое имущество (земельный участок)

В данном отчете оценивается право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, расположенного по адресу: г. Геленджик, пос. Кабардишка, ул. Зеленая, д.1. Общая площадь земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости, составляет 7,1607 га.

Участок находится в бессрочном (постоянном) пользовании у ООО Детский оздоровительный комплекс «Знамя» на основании Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей КК-2 №408556000015 и Постановления администрации п. Кабардишка от 17.02.1994 г. №69.

Имущественных обременений земельного участка нет.

Оцениваемый земельный участок характеризуется хорошим местоположением: в 15 минутах ходьбы от моря, вблизи крупной транспортной автомагистрали, соединяющей Новороссийск с другими городами Черноморского побережья.

Форма земельного участка близка к прямоугольной. На участке имеются сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление, телефон, газ. Электроснабжение – достаточное, от собственной подстанции. Водоснабжение централизованное – достаточное (имеется в наличии резервуарный парк для создания запаса воды на случай отключения). Отопление местное, от котельной, расположенной на территории. Канализация централизованная. Подъездная автодорога асфальтированная.

2. Недвижимое имущество (здания и сооружения)

Таблица №10.

№ п/п	Объект права	Литер	Общая площадь, кв.м.	Свидетельство на право собственности
1	Здание административного корпуса	А	1317,2	23-АА №185304 от 12.07.2001г.
2	Здание столовой	Б	1838,4	23-АА №240959 от 15.08.2001г.
3	Здание спального корпуса №7	В	197,8	23-АА №240949 от 15.08.2001г.
4	Здание спального корпуса №6	Д	199,8	23-АА №240952 от 15.08.2001 г.
5	Здание спального корпуса	А1, Б1, В1	3539,2	23-АА №240946 от 15.08.2001г.
6	Здание спального корпуса	Д1, Е1	900,8	23-АА №185303 от 12.07.2001г.
7	Здание спального корпуса №8	Е	234,5	23-АА №240947 от 15.08.2001г.

№ п/п	Объект права	Литер	Общая площадь, кв.м.	Свидетельство на право собственности
8	Здание спального корпуса №9	Ж	198,3	23-АА №240951 от 15.08.2001г.
9	Здание проходной	Ж1	16,9	23-АБ №624247 от 18.10.2004г.
10	Здание гараж-спальный корпус	З	489,4	23-АБ №624393 от 26.10.2004г.
11	Здание изолятора	К	439,5	23-АА №185302 от 12.07.2001г.
12	Здание летнего кинотеатра	И	673,2	23-АА №240948 от 18.10.2004г.
13	Здание уличного туалета	З1	30,4	23-АБ №624246 от 18.10.2004г.
14	Киоск летний (вагончик)		22	
15	Благоустройство(асфальт)	IV, V	15338	IV, V
16	Забор	XII, I, VII	320,2	XII, I, VII
17	Забор	XVIII	75,2	XVIII

Оцениваемые объекты оснащены следующими инженерными сетями: водопровод, канализация, электроосвещение, отопление, телефон, газ. Оцениваемые объекты находятся в хорошем санитарном и техническом состоянии, эксплуатируются по назначению в качестве оздоровительного комплекса.

На территории расположены: столовая на 600 мест, пять трехэтажных корпусов с горячей и холодной водой, санузлами и душевыми, зеленый театр на 600 мест, спортивный комплекс, танцплощадка, медицинская часть, изолятор, стоматологический кабинет, библиотека. Общая площадь помещений составляет 10 976,2 кв.м.

Технические характеристики и конструктивные элементы зданий и сооружений

Таблица №11.

№ п/п	Наименование	Основная характеристика зданий и сооружений/текущее состояние
1	Здание административного корпуса, лит. А	Фундамент – бетонный, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – мягкая кровля, покрытие пола – деревянное, линолеум, оконные блоки – двухстворчатые деревянные, дверные блоки – филенчатые, инженерное обеспечение – электроснабжение, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, окраска.
2	Здание столовой, лит. Б	Фундамент – бутобетонный, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – асфальт, покрытие пола – деревянные, метлахская плитка, оконные блоки – одно-створчатые деревянные, дверные блоки – металлические витражи, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
3	Здание спального корпуса №7, лит. В	Фундамент – бутовый ленточный, стены – сборно-щитовые обшит фанерой, перегородки – деревянные, перекрытия – деревянное, крыша – шифер, покрытие пола – деревянное, оконные блоки – одно-створчатые деревянные, дверные блоки

№ п/п	Наименование	Основная характеристика зданий и сооружений/текущее состояние
		– деревянные, инженерное обеспечение – электроснабжение, внутренняя отделка – окраска.
4	Здание спального корпуса №6, лит. Д	Фундамент – бутовый ленточный, стены – сборно-щитовые, перегородки – деревянные, перекрытия – деревянные, крыша – шифер, покрытие пола – деревянное, оконные блоки – одностворные деревянные, дверные блоки – деревянные, инженерное обеспечение – электроснабжение, внутренняя отделка – окраска.
5	Здание спального корпуса, лит. А1, Б1, В1	Фундамент – бутобетонный, стены – шлакобетонные, перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – мягкая кровля, покрытие пола – бетоно-керамзитовые, линолеум, оконные блоки – двухстворные деревянные, дверные блоки – филленчатые, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, окраска.
6	Здание спального корпуса, лит. Д1, Е1	Фундамент – бутовый ленточный, стены – кирпичные, облицованные плиткой, перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – мягкая кровля, покрытие пола – бетонный, линолеум, оконные блоки – двухстворные деревянные, дверные блоки – филленчатые, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, телефон, вентиляция, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, окраска.
7	Здание спального корпуса №8, лит. Е	Фундамент – каменный ленточный, стены – деревянные, перегородки – деревянные, перекрытия – деревянные, крыша – шифер, покрытие пола – деревянное, оконные блоки – одностворные деревянные, дверные блоки – деревянные, инженерное обеспечение – электроснабжение, внутренняя отделка – окраска.
8	Здание спального корпуса №9, лит. Ж	Фундамент – бутовый ленточный, стены – сборно-щитовые, перегородки – деревянные, перекрытия – деревянные, крыша – шифер, покрытие пола – деревянное, оконные блоки – одностворные деревянные, дверные блоки – деревянные, инженерное обеспечение – электроснабжение, внутренняя отделка – окраска.
9	Здание проходной, лит. Ж1	Фундамент – бетонный ленточный, стены – кирпичные, перегородки – бетонные, крыша – шифер, покрытие пола – плитка, оконные блоки – одностворные деревянные, дверные блоки – металлические, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, телефон, вентиляция, внутренняя отделка – под расшивку.
10	Здание гараж-спальный корпус, лит. З	Фундамент – бетонный ленточный, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, блоки бетоные, перекрытия – железобетонные, крыша – мягкая кровля, покрытие пола – бетонный, линолеум, оконные блоки – одно-створные деревянные, дверные блоки – деревянные, металлические ворота, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, внутренняя отделка – штукатурка, побелка.

№ п/п	Наименование	Основная характеристика зданий и сооружений/текущее состояние
11	Здание изолятора, лит. К	Фундамент – каменный ленточный, стены – кирпичные, перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – мягкая кровля, покрытие пола – деревянное, линолеум, метлахская плитка, оконные блоки – одностворные деревянные, дверные блоки – филенчатые, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, радио, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, кафель.
12	Здание летнего кинотеатра, лит. И	Фундамент – бетонный, стены – бетоноблоки, перегородки – сдвпа, покрытие пола – щебень, дверные блоки – металлические, инженерное обеспечение – электроснабжение, внутренняя отделка – побелка.
13	Здание уличного туалета, лит. 31	Фундамент – бетонный ленточный, стены – кирпичные, перекрытия – железобетонные, крыша – профнастил, покрытие пола – бетонный, плитка, оконные блоки – одностворные деревянные, дверные блоки – металлические, инженерное обеспечение – электроснабжение, водопровод, канализация, внутренняя отделка – плитка.
14	Киоск летний (вагончик)	Киоск металлический площадью 22 кв.м
15	Благоустройство (асфальт), лит. IV, V	Бетон, плитка, асфальт
16	Забор, лит. XII, I, VII	Металлическая сетка
17	Забор, лит. XVIII	Железобетонная панель

Примечание:

1. Количественные и качественные характеристики приняты согласно технического паспорта БТИ; наименования объектов приняты согласно Свидетельствам о государственной регистрации права собственности

3. Движимое имущество

Таблица № 12.

№ п/п	Год выпуска	Наименование объекта	Кол-во	Техническое состояние
1	1995	Автомобиль ГАЗ31029 (седан)	1	Состояние удовлетворительное
2	2003	Автомобиль ГАЗ-322132-0014 (Газель)	1	Состояние хорошее

Примечание: Оценка технического состояния оборудования произведена в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения степени износа, разработанной Российской экономической академией им. Г.В. Плеханова, в соответствии со шкалой параметров и характеристик, представленных в таблице №8.

9. Анализ социально-экономической ситуации, рынка недвижимости**9.1 Обзор региона расположения оцениваемой собственности**

Краснодарский край по масштабам сопоставим с крупным европейским государством, и является важнейшим субъектом России. Это – самый южный регион России. Его площадь составляет 76 тысяч кв. км. В недрах Кубани открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Уникальные природные ресурсы, богатейшие залежи полезных ископаемых, крупнейший в Европе Азово-













