



ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 078-1/2017 ТОМ I

Заказчик: ООО «ЭНЕРГОХИМЗАЩИТА»

Дата оценки: 01.03.2017 г.

Дата составления: 29.03.2017 г.

Оглавление

ТОМ I

РАЗДЕЛ 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
РАЗДЕЛ 2. Применяемые стандарты в оценочной деятельности	13
РАЗДЕЛ 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
РАЗДЕЛ 4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке	16
4.1. Сведения о Заказчике оценки	16
4.2. Сведения об Исполнителе	16
4.3. Сведения об Оценщике	17
РАЗДЕЛ 5. Основные факты и выводы	19
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	31
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	44
РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки	57
6.1. Общие понятия и определения	57
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	58
РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	59
7.1. Количественные и качественные характеристики зданий и сооружений	59
7.2. Количественные и качественные характеристики техники, оборудования и инструмента	64
7.3. Характеристика местоположения объектов оценки	68
7.4. Фотографии объекта оценки	71
7.5. Выводы	79
РАЗДЕЛ 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	80
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	80
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	83
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	84
8.4. Рынок металлообрабатывающего оборудования	86
8.5. Выводы	86
РАЗДЕЛ 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	88
РАЗДЕЛ 10. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	89

10.1. Общая характеристика подходов к оценке	89
10.2. Выбор подходов	90
10.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.....	91
10.3.1. Обоснование выбора объектов-аналогов	92
10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения	105
10.3.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным походом	113
10.3.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.....	121
10.3.5. Определение рыночной стоимости аренды земельного участка	121
10.4. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода	132
10.4.1. Расчет величины денежного потока	132
10.4.2. Расчет ставки (коэффициента) капитализации.....	157
10.4.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода	163
10.4.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода	166
10.5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода	166
10.5.1. Определение затрат на воспроизведение (замещение) объекта оценки	167
10.5.2. Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.....	185
10.5.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.....	189
10.5.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода.....	192
10.6. Расчет рыночной стоимости машин, оборудования и инвентаря в рамках сравнительного подхода	192
10.6.1. Выбор объектов-аналогов.....	194
10.6.2. Определение поправок и порядок их внесения	194
10.6.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода	194
10.7. Расчет рыночной стоимости машин и оборудования в рамках затратного подхода	221
10.7.1. Определение затрат на замещение (воспроизведение)	221
10.7.2. Определение накопленного износа машин, оборудования и инвентаря	234
10.7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	237
РАЗДЕЛ 11. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости	259
11.1. Согласование полученных результатов для недвижимого имущества	259
11.2. Согласование полученных результатов для машин, оборудования и инвентаря	264
11.3. Заключение об итоговой величине стоимости объектов оценки	280
РАЗДЕЛ 12. Степень участия специалистов при проведении оценки и заявление о соответствии....	292
РАЗДЕЛ 13. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения .	293
ТОМ II. Приложения.	

РАЗДЕЛ 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки:	Представлен в таблице 1.1.
Состав объекта оценки:	15 объектов недвижимого имущества; оборудование, техника и инвентарь в суммарном количестве 411 единиц.
Характеристики объекта оценки	Представлены в таблице 1.1.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения):	Ипотека, запрет на совершение регистрационных действий, Часть недвижимого имущества находится в залоге у ООО «КомпанияЮБерСтрой». Предмет залога: 1. Здание административное , кад. номер: 43:40:000179:236 2. Здание трансформаторной подстанции, 43:40:000179:63 3. Площадка для хранения строительных материалов, 43:40:000179:279 4. Здание арматурного и столярного цеха, 43:40:000179:235 5. Участок автомобильной дороги, 43:40:000179:234
Реквизиты объекта оценки:	Собственник ООО «Энергохимзащита», ИНН 4347002932, ОГРН 1024301308393, дата присвоения 16.09.1993 г.; юридический адрес: 610035, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке №078-1/2017 от 31 января 2017 года и дополнительное соглашение №078-1/2017 от 16.02.2017 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и ООО «Энергохимзащита»
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены при продаже его с аукциона
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком для определения стартовой цены при продаже его с аукциона
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата осмотра объекта оценки по согласованию с заказчиком:	2 февраля 2017 года
Дата оценки:	01 марта 2017 года
Срок проведения оценки:	с 31 января 2017 года по 29 марта 2017 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	Отчет № 078-1/2017 от 29 марта 2017 года
Возможные границы интервала стоимости недвижимости:	Не определяются
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного отчета.

Таблица №1.1. Состав и характеристика объектов оценки

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1 кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63			1
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадастр.№ 43:40:000179:235			1
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:236 (75/100 доли в праве общей долевой собственности)			1
4	Здание холодного склада /177,2 кв.м./ кадастр.№ 43:40:000178:136			1
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:279			1
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадастр.№ 43:40:000179:234			1
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1286610		1990	1
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40BF3032		2004	1
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73TP553737, VIN LHBPDPUS86N012850		2006	1
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43, ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021859734		2002	1
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	21420	1972	1
12	Бульдозер ДЗ-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	925029	1979	1
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971			1
14	Кран мостовой г/п 10тон., г.в. 1983	772		1
15	Погрузчик			1
16	Телега тракторная			1
17	Ангар металлический № 1			1
18	Ангар металлический № 2			1
19	Ангар металлический № 3			1
20	Металлич. склад 3000*2000*2000			1
21	вагончик (буксир. а/м)			1
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м			1
	Столярка			
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	н/д	н/д	1
24	Станок заточной на 2 круга	н/д	н/д	1
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	н/д	н/д	1
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	н/д	н/д	1
27	Система аспирации с вентилятором и бункером	н/д	н/д	1
2				
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	н/д	н/д	1
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	н/д	н/д	2
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	н/д	н/д	2
31	Эл.тельфер (у бункера опила)	н/д	н/д	1
32	Компрессор электрический	н/д	н/д	1
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	н/д	н/д	1
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	н/д	н/д	1
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	н/д	н/д	1
36	Установка высокого давления	н/д	н/д	1
37	CAX (сварочный аппарат)	н/д	н/д	1
38	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	н/д	н/д	1
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россий	н/д	н/д	1
40	Бетономешалка вертикальная	н/д	н/д	1
3				
41	Станок отрезной (ножницы)	1	н/д	1
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	н/д	н/д	1
43	Пневмоэлектрические ножницы	12	н/д	1
44	Зиговочный станок	н/д	н/д	1
45	Зиговочный станок	2	н/д	1
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	н/д	н/д	1
47	Ручной зиговочный станок	н/д	н/д	1

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
48	Стол роллинговый	15	н/д	1
49	Протяжной станок	13	н/д	1
50	Станок размоточный	11	н/д	1
51	Станок размоточный	н/д	н/д	1
52	Станок (стол) ручной гибки	34	н/д	1
53	Станок вальцованный соединительный	37	н/д	1
54	Станок (стол) ручной гибки	н/д	н/д	1
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	5	н/д	1
56	Электрический сверлильный	8	н/д	1
57	Заточный (наждач)	7	н/д	1
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	н/д	н/д	1
59	Электроталь ГП-500кт.	н/д	н/д	1
60	Электростанция SDMO LX-9000T	89	н/д	1
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	2	н/д	1
62	Установка пенообразования ППУ	н/д	н/д	2
63	Покрасочный аппарат безвоздушного распыления GRAGO	н/д	н/д	1
64	Компрессор СО7	130	н/д	1
65	Станок рубочный	23	н/д	1
66	Компрессор ГСВ1/12, г.в. 1973	48	н/д	1
67	Рессивер воздушный 200л.	н/д	н/д	1
68	Котел отопительный с теплообменником	н/д	н/д	4
69	Компрессор СО7	133	н/д	1
70	Пресс (станок)	247	н/д	1
71	Заточный станок (наждач)	113	н/д	1
72	Станок трубогибочный без двигателя	н/д	н/д	1
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	н/д	н/д	1
74	Переобразователь напряжения	75	н/д	1
75	Сварочный аппарат	82	н/д	1
76	Пресс ручной	н/д	н/д	1
77	сварочный аппарат многопостовой	н/д	н/д	1
78	Трубогибочный станок ручной	н/д	н/д	1
Ангар				
79	Станок для резки камня	н/д	н/д	1
80	Трубогибочный станок с комплексом остинастки	н/д	н/д	1
81	Растворомешалка	н/д	н/д	3
82	Растворомешалка	137	н/д	1
83	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	4
84	Станок для опрессовки электрический	н/д	н/д	1
85	Лебедка в комплекте в ящике	н/д	н/д	1
86	Реостат сварочный (аппарат)	41,80,79	н/д	3
Цех скорлупы				
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	н/д	н/д	1
88	Формы заливочные	н/д	н/д	80
89	Формы под отводы	н/д	н/д	4
90	Сверлильный станок	8	н/д	1
91	Компрессор СО-7	28	н/д	1
92	Обогреватель инфрокрасный подвесной	н/д	н/д	4
93	Насос для бочек	н/д	н/д	2
94	Печка на жидком топливе	н/д	н/д	1
95	Дробилка скорлупы GE-150	н/д	н/д	1
Склад краски				
96	Компрессор СО-7	н/д	н/д	1
97	Компрессор СО-7	н/д	н/д	1
98	Покрасочный аппарат BATHER	н/д	н/д	1
99	Покрасочный аппарат	60	н/д	1
100	Тепловая пушка	27	н/д	1
101	Тепловая пушка	36	н/д	1
102	Покрасочный аппарат	н/д	н/д	1
103	Тепловая пушка	68	н/д	1
104	Пожарный гидрант	н/д	н/д	1
105	Стойки металлические для проволоки	н/д	н/д	12

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	н/д	н/д	3
	Кабинет директора			
107	Стол 3-х предметный	н/д	н/д	1
108	Стулья	н/д	н/д	10
109	Телевизор ERISSON	н/д	н/д	1
110	Ксерокс CANON	н/д	н/д	1
111	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	2
112	Сейф металлический	н/д	н/д	1
113	Кондиционер Delongi	н/д	н/д	1
114	Стенка встроенная	н/д	н/д	1
	Приемная			
115	Стол письменный	н/д	н/д	1
116	Стулья	н/д	н/д	3
117	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	1
118	Шкаф книжный	н/д	н/д	1
	Кабинет главного инженера			
119	Стол письменный	н/д	н/д	1
120	Кресло	н/д	н/д	1
121	Стулья	н/д	н/д	2
122	Сейф металлический	н/д	н/д	1
123	Встроенная стенка	н/д	н/д	1
124	Тумба	н/д	н/д	1
125	Зеркало	н/д	н/д	1
126	Вентилятор настенный	н/д	н/д	1
	Архив			
127	Стол	н/д	н/д	1
128	Тумба	н/д	н/д	1
129	Стулья	н/д	н/д	3
130	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	1
131	Монитор SyneMaster 500L	н/д	н/д	1
132	Принтер HP Laser gat 5L	н/д	н/д	1
133	Системный блок /старый/	н/д	н/д	1
134	Системный блок /некондиция/	н/д	н/д	2
135	Зеркало	н/д	н/д	1
	Столовая			
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	н/д	н/д	1
137	Стулья /разные/	н/д	н/д	8
138	Стол	н/д	н/д	2
139	Тумбочки	н/д	н/д	2
140	Этажерка	н/д	н/д	2
141	Микроволновая печь	н/д	н/д	1
142	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	1
143	Антресоль	н/д	н/д	1
144	Зеркало	н/д	н/д	1
	Кабинет механика			
145	Шкаф с антресолью	н/д	н/д	1
146	Стул	н/д	н/д	1
147	Кресло	н/д	н/д	1
148	Тумбочка	н/д	н/д	1
149	Тумба	н/д	н/д	1
150	Стол	н/д	н/д	1
151	Тумбочка	н/д	н/д	1
152	Книжная полка	н/д	н/д	2
	Кабинет "Магнита"			
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	н/д	н/д	1
154	Стол с тумбой	н/д	н/д	1
155	Тумба с полкой	н/д	н/д	1
156	Стулья	н/д	н/д	2
157	Тумбочка черная	н/д	н/д	1
158	Столы фигурные с тумбочками	н/д	н/д	2
	Бухгалтерия левая сторона			

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
159	Стол с тумбой	н/д	н/д	1
160	Стулья	н/д	н/д	4
161	Стол на хромированных ножках	н/д	н/д	1
162	Принтер Laser Base MF3110	н/д	н/д	1
163	Полочка	н/д	н/д	1
164	Системный блок	н/д	н/д	2
165	Монитор	н/д	н/д	1
166	Клавиатура	н/д	н/д	1
167	Шкаф книжный	н/д	н/д	1
Бухгалтерия правая сторона				
168	Стол письменный	н/д	н/д	1
169	Стол компьютерный	н/д	н/д	1
170	Тумба	н/д	н/д	1
171	Тумбочка	н/д	н/д	1
172	Книжная полка	н/д	н/д	2
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	н/д	н/д	2
174	Стулья	н/д	н/д	3
175	Кресло	н/д	н/д	1
176	Сейф металлический	н/д	н/д	1
177	Стеллаж	н/д	н/д	2
178	Вентилятор IRIT	н/д	н/д	2
179	Счетчик денежных купюр	н/д	н/д	1
180	Тумбочка	н/д	н/д	1
Коммерческий отдел				
181	Стол с тумбой	н/д	н/д	2
182	Кресло	н/д	н/д	2
183	Тумба	н/д	н/д	2
184	Стулья	н/д	н/д	2
185	Стул черный	н/д	н/д	1
186	Телефон-факс PANASONIK KT-FT 982	н/д	н/д	3
187	Монитор Fujitsu	н/д	н/д	1
188	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	1
Антресоль (кабинет)				
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	н/д	н/д	1
190	Тумба 2-створчатая	н/д	н/д	1
191	Стол 2-х тумбовый	н/д	н/д	1
192	Стол письменный	н/д	н/д	2
193	Стол с 1-й тумбой	н/д	н/д	1
194	Стол компьютерный	н/д	н/д	1
195	Набор мебели из приемной	н/д	н/д	1
196	Комод черный 3 ящика	н/д	н/д	1
197	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	1
198	Шкаф книжный /некомплект/	н/д	н/д	1
199	Стулья	н/д	н/д	2
200	Кресло черное	н/д	н/д	1
201	Телевизор soni /древний/	н/д	н/д	1
Касса				
202	Стул	н/д	н/д	1
Раздевалка				
203	Шкафчики металлические	н/д	н/д	28
Столярка				
204	Баллон пропана	н/д	н/д	2
205	Огнетушитель ОП-52	н/д	н/д	2
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	н/д	н/д	1
2				
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	н/д	н/д	1
208	Бочка на колесах с помпой	н/д	н/д	1
209	Грейфер, V = 1м.3	н/д	н/д	1
210	Котел собственного изготовления	н/д	н/д	1
211	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	1
212	Вентилятор № 6-8	н/д	н/д	1

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	н/д	н/д	1
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	н/д	н/д	1
215	Будка под кислородные баллоны	н/д	н/д	1
216	Вальцы протяжные (станок) восстановленные на улице	н/д	н/д	1
217	Печь на дровах для сушки песка	н/д	н/д	1
	3			
218	Автомойка Кархер 135	н/д	н/д	1
219	Шкаф к токарному станку	4	н/д	1
220	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	н/д	н/д	1
222	Весы напольные 50 кг	н/д	н/д	1
223	Весы настольные	н/д	н/д	1
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	н/д	н/д	1
225	Весы УУК 2-400/500-5-003	н/д	н/д	1
226	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1
227	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	н/д	н/д	1
229	Весы напольные ГП 50 кг	н/д	н/д	1
230	Пост газовой резки	н/д	н/д	1
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	113	н/д	1
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	111	н/д	1
233	Наковальня	н/д	н/д	1
	Ангар			
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	н/д	н/д	1
235	Насос центробежный	н/д	н/д	1
236	Вентилятор осевой № 4	н/д	н/д	1
237	Печка Булоян	н/д	н/д	1
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	н/д	н/д	1
239	Лебедка некомплект	н/д	н/д	1
240	Комплект лесов	н/д	н/д	1
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	н/д	н/д	1
242	Мотор-редукторы шлагбаума	н/д	н/д	2
243	Весы напольные	н/д	н/д	1
	Цех			
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	н/д	н/д	1
245	Печь муфельная	н/д	н/д	1
246	Лестница аллюминиевая =4м	н/д	н/д	1
247	Стремянка аллюминиевая = 2м	н/д	н/д	2
248	Тачка 2-х колесная	н/д	н/д	2
249	Стеллаж 2-х ярусные (ангар)	н/д	н/д	1
250	Стеллаж 3-х секционный	40,41	н/д	3
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	н/д	н/д	2
252	Стеллаж 2-х секционный	н/д	н/д	1
253	Стеллаж под инструмент	44,45	н/д	1
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	н/д	н/д	1
255	Вулканизатор	н/д	н/д	2
	Цех скорлупы			
256	Весы до 25 кг	10	н/д	1
257	Весы до 20 кг	н/д	н/д	1
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	н/д	н/д	1
259	Вентилятор бытовой ATLANT	н/д	н/д	1
260	Рессивер компрессорный V = 200л	н/д	н/д	1
	Склад краски			
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	н/д	н/д	3
262	Шкаф электрический ЩС-4	н/д	н/д	1
263	Покрасочный аппарат BATHER без	н/д	н/д	1
264	Вентилятор центробежный № 4	н/д	н/д	1
265	Насос центробежный К-80-65-160	н/д	н/д	1
266	Тепловая пушка самодельная	28	н/д	1
267	Вентилятор центробежный № 4	67	н/д	1
268	Верстак металлический	н/д	н/д	1

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	н/д	н/д	1
270	Вентилятор центробежный	145	н/д	1
271	Бачок для покрасочного аппарата	76,77,78, 38	н/д	6
272	Рессивер воздуха = 10л	н/д	н/д	1
	База			
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	н/д	н/д	1
274	Топор маленький	н/д	н/д	1
275	Насадка к миксеру	н/д	н/д	1
276	Резак газовый длинный /1-неисправный/	н/д	н/д	3
277	Светильник взрывобезопасный (переноска) 36 В	н/д	н/д	3
278	Резак газовый малый	н/д	н/д	9
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1-неисправный/	н/д	н/д	2
280	Пылесос промышленный (красный) /столярный цех/	н/д	н/д	1
281	Конвектор сварочный НОВО-300 220в	н/д	н/д	1
282	Конвектор сварочный ЭЛИТЕК	н/д	н/д	1
283	Полуавтомат сварочный № 101	н/д	н/д	1
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220вт	н/д	н/д	1
285	Бензопила "ТАЙГА"	н/д	н/д	1
286	Эл/пила "ПАРМА"	н/д	н/д	1
287	Отбойный молоток	н/д	н/д	8
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	н/д	н/д	1
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	н/д	н/д	1
290	Электрорубанок BOSCH в чемодане	н/д	н/д	1
291	Лампа паяльная	н/д	н/д	2
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	н/д	н/д	1
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	н/д	н/д	1
294	Шлиф.машина STERN /без пылесборника/	н/д	н/д	1
295	Пистолет монтажный	н/д	н/д	3
296	Отбойный молоток PAIER	н/д	н/д	1
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	н/д	н/д	1
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	н/д	н/д	1
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	н/д	н/д	1
300	Мегометр	н/д	н/д	1
301	Пила дисковая /нерабочая/	н/д	н/д	1
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	н/д	н/д	2
303	Трансформатор 12В	н/д	н/д	2
304	Переноска 220 В	н/д	н/д	2
305	Горелка для кровли	н/д	н/д	1
306	Динамометр до 5т	н/д	н/д	1
307	Компрессор /Кузня/	н/д	н/д	1
308	ТЭНЫ	н/д	н/д	24
309	Пояс монтажный	н/д	н/д	6
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр. Тарасов/	н/д	н/д	5
311	Эл/лобзик	н/д	н/д	1
312	Шлиф.машина SKIL	н/д	н/д	2
313	Миксер с насадками /1в загоне/	н/д	н/д	1
314	Лампа ДРЛ-400	н/д	н/д	1
315	Лампы OSARM 250w	н/д	н/д	3
316	Тестер Ц4352М	н/д	н/д	1
317	Теодолит с треногой	н/д	н/д	1
318	Термометр контактный	н/д	н/д	1
319	Стробоскоп	н/д	н/д	1
320	Распылитель	н/д	н/д	1
321	Длиномер землеустроительный (линейка)	н/д	н/д	1
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	н/д	н/д	3
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	н/д	н/д	4
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	н/д	н/д	1
325	Пускатель эл. На доске (№5)	н/д	н/д	1
326	Уровень 2м (новый)	н/д	н/д	3
327	Переноска 220 В	н/д	н/д	1

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
328	Удлиннитель для сварочника	н/д	н/д	1
329	Болгарка большая	н/д	н/д	1
330	Трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1
331	Перфоратор BOSCH	н/д	н/д	1
332	Шуруповерт BOSCH синий	н/д	н/д	1
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	н/д	н/д	1
334	Тестер малый	н/д	н/д	1
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1
336	Автотрансформатор 220В/18В	н/д	н/д	1
337	Шуруповерт BOSCH	н/д	н/д	2
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	н/д	н/д	1
339	Дрель ударная BOSCH	н/д	н/д	1
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	н/д	н/д	1
341	Шлифмашина MAKITA мал.	н/д	н/д	1
342	Эл/дрель BOSCH	н/д	н/д	1
343	Ножовка по металлу	н/д	н/д	1
344	Ножовка по дереву	н/д	н/д	1
345	Линейка металл. 500м	н/д	н/д	1
346	Линейка металл. 1000м	н/д	н/д	1
347	Эл.лобзик MAKITA	н/д	н/д	1
348	Шлиф.машина BOSCH большая /не держит ленту/	н/д	н/д	1
349	Пила дисковая BOSCH	н/д	н/д	1
350	Пила цепная BOSCH	н/д	н/д	1
351	Переноска 220В	н/д	н/д	1
352	Струбцины	н/д	н/д	2
353	Степлер	н/д	н/д	1
354	Фрезы	н/д	н/д	2
Склад наверху				
355	Выключатели блок БС-3	н/д	н/д	4
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	н/д	н/д	2
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	н/д	н/д	16
358	Розетка + выключатель (комплект)	н/д	н/д	9
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	н/д	н/д	46
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	н/д	н/д	3
361	ТЭН электрич. Малый	н/д	н/д	4
362	Патроны к респираторам	н/д	н/д	100
363	Шланг 10 мм	н/д	н/д	2
364	Грабли без/черня	н/д	н/д	5
365	Скотч упаковочный 48 мм	н/д	н/д	7
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	н/д	н/д	1
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	н/д	н/д	5
368	Рукав пожарный б/у	н/д	н/д	2
369	Кран водоразборный	н/д	н/д	9
370	Лента для нагрева кабелей	н/д	н/д	1
371	Стекло к прожектору	н/д	н/д	2
372	Ножи для гильотины	н/д	н/д	1
373	Комплект пожарный (противогаз с кислородным баллоном)	н/д	н/д	5
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	н/д	н/д	2
375	Костюм огнезащитный	н/д	н/д	1
376	Каски строительные	н/д	н/д	30
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	н/д	н/д	1
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	н/д	н/д	50
379	Светильник плоский	н/д	н/д	1
380	Светильник одинарный	н/д	н/д	1
381	Рамные оконные блоки б/стекол	н/д	н/д	10
382	Рукав пожарный (новый)	н/д	н/д	9
383	Герм.лента 12	н/д	н/д	8
384	Тройник пласт. 21590	н/д	н/д	4
385	Уголки 2159	н/д	н/д	3
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	н/д	н/д	1
387	Заклепки	н/д	н/д	1000

№/№	Наименование объекта оценки (марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
388	Шлем МИОТ-49	н/д	н/д	10
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	н/д	н/д	3
390	Костюм рабочий р 52-24	н/д	н/д	1
391	Костюм рабочий р 56-58	н/д	н/д	1
392	Ткань костюмная /не более 3м/	н/д	н/д	1
393	Респиратор	н/д	н/д	4
394	Розетка	н/д	н/д	1
395	Рукавицы обычные	н/д	н/д	6
396	Штаны ватные	н/д	н/д	12
397	Плащ	н/д	н/д	1
398	Подшлемники	н/д	н/д	4
399	Лампы 150 Вт	н/д	н/д	62
400	Фуфайка р 48-50	н/д	н/д	9
401	Лампы в прожектор 500Вт	н/д	н/д	15
402	Лист оцинков. 1250*2500	н/д	н/д	2
403	Лампочки 300 Вт	н/д	н/д	16
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	н/д	н/д	3
405	Ботинки р. 29	н/д	н/д	1
406	Сапоги резиновые р. 25,5	н/д	н/д	2
407	Костюм сварщика р. 52-54	н/д	н/д	1
408	Костюм для пескоструйных работ	н/д	н/д	1
409	Дрель ручная	н/д	н/д	11
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD-FROST 5 Gisloved	н/д	н/д	4
411	Резина 7/50 R16 LT на китаец	н/д	н/д	4
412	Резина с дисками 185/75 R16 C	н/д	н/д	4
413	Резина 215/90 - 15C	н/д	н/д	3
414	Резина новая 185/75 R 16C	н/д	н/д	2
415	Резина 225/75 R16C	н/д	н/д	1
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	н/д	н/д	1
417	Стол бильярдный	н/д	н/д	2
418	Стол теннисный	н/д	н/д	1
Инв.8				
419	Бензогенератор SDMO на 220 вт	н/д	н/д	1
420	Забор металлический S=180 м2	н/д	н/д	1
421	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2	н/д	н/д	1
422	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	н/д	н/д	1
423	Забор бетонный от арматурного цеха до ангары "СтройСити" S=55м2	н/д	н/д	1
424	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor	н/д	н/д	1
425	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № КА 208030	н/д	н/д	1
426	Помещение (формовочный цех)	н/д	н/д	1

РАЗДЕЛ 2. Применяемые стандарты в оценочной деятельности

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

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
2	Применяется	ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
3	Применяется	ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
4	Не применяется	ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
5	Не применяется	ФСО N 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
6	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
7	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
8	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
9	Применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
10	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
11	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
12	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

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

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

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

РАЗДЕЛ 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12. Согласно предоставленной Заказчиком документации административное здание и здание арматурного и столярного цеха имеют адрес: ул. Базовая, д. 10, здание холодного склада имеет адрес: ул. Базовая, д. 11. Фактически административное здание и здание арматурного и столярного цеха, здание формовочного цеха расположены по адресу: ул. Техническая, д. 22, а здание холодного склада расположено по адресу: Техническая д. 27, так как адреса сменились, но документально данное не подтверждено.
13. На основании проведенного осмотра и со слов Заказчика к зданию холодного склада примыкает капитальный пристрой площадью 88,6 кв.м.. По согласованию с Заказчиком при расчете здания

холодного склада оценщик принимает его площадь как сумму площадей основного строения и пристроя. Площадь здания холодного склада составит 177,2 кв.м. На основании осмотра оценщик определил, что здание холодного склада является отапливаемым, так как там смонтировано электрическое и печное отопление, по согласованию с Заказчиком холодный склад оценивается как отапливаемый.

14. Арендногородная площадь административного здания, здания арматурного и столярного цеха, здания холодного склада определяется в соответствии с данными технических паспортов и выписки из ЕГРП.
15. Заказчиком не были предоставлены документы на транспортные средства – кран ДЭК, вилочный погрузчик и тракторную телегу.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке**4.1. Сведения о Заказчике оценки**

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Энергохимзащита»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), ИНН, КПП	ИНН 4347002932, ОГРН 1024301308393
Дата присвоения ОГРН:	05.08.2002
Местонахождение (юридический адрес):	610035, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22.

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1084345132640
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2008 года
Банковские реквизиты:	р/с 40702810527000003314 в ПАО Сбербанк России Кировское отделение № 8612, к/с 30101810500000000609, БИК 043304609
Адрес местоположения Исполнителя:	610005, г. Киров, ул. Чехова, 8
Координаты Исполнителя:	Тел./факс: 8 (8332) 77-13-99, 77-13-68, e-mail: info@centr-neo.ru
Сведения о соблюдении требований к юридическому лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none">- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» имеет в штате двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;- ответственность ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» застрахована, сведения о страховании представлены ниже;- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки;- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и

	<p>которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;
Страховой полис Исполнителя:	Страховой полис № 16160B4004533, выдан САО «ВСК», действителен с 06 октября 2016 г. по 05 октября 2017 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб., дата выдачи: 05 октября 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик	Шевелев Александр Анатольевич, работающий на основании трудового договора б/н от 11 января 2016 года с ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов РОО 31 октября 2007 года, регистрационный номер 001352 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0022212)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, Басманный пер., 2А.
Местонахождение Оценщика:	610005, г. Киров, ул. Чехова, 8
Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8 (8332) 77-13-99, e-mail:shevelev43@gmail.com
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> - Диплом о профессиональной переподготовке ПП №426911 выдан 23.12.2003 года. Московский государственный технический университет «МАМИ». Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - Свидетельство о повышении квалификации №1178, выдано в 2010 году АНОУ ВПО «Московская финансово-юридическая академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» - Удостоверение о повышении квалификации № 3493, выдано 03 октября 2014 года ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность»
Сведения о страховании	Страховой полис № 16160B4003516, выдан САО «ВСК»,

гражданской ответственности Оценщика:	действителен с 22 августа 2016 г. по 21 августа 2017 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб., дата выдачи: 17 августа 2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2003 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<p>Настоящим оценщик Шевелев Александр Анатольевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Шевелев Александр Анатольевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Шевелев Александр Анатольевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

РАЗДЕЛ 5. Основные факты и выводы**5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	<p>Объекты недвижимого имущества:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Здание трансформаторной подстанции 36,1 кв.м., адрес (местоположение) – Российская Федерация, Кировская область, ул. Техническая, д. 22, кадастровый № 43:40:000179:63; 2. Здание арматурного и столярного цеха, площадь 1745,6 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, кадастровый № 43:40:000179:235; 3. Здание административное, площадь 595,3 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, кадастровый № 43:40:000179:236; (общая долевая собственность, доля в праве – 75/100) 4. Здание холодного склада, площадь 177,2 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, 27, кадастровый № 43:40:000178:136; 5. Сооружение площадка для хранения строительных материалов, площадь 768,6 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22; 6. Участок автомобильной дороги, 260 пог.м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д.22; 7. Ангар сборно-разборный, инв. № 161, площадь 200 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, находится около площадки для хранения; 8. Ангар сборно-разборный, инв. № 162, площадь 200 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, находится за формовочным цехом; 9. Ангар сборно-разборный, площадь 400 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22; 10. Пункт охраны кирпичный адрес (местоположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, 22; 11. Забор металлический, площадью 180 кв.м.; 12. Забор бетонный с 2-мя воротами, площадью 90 кв.м.; 13. Забор бетонный площадью 171 кв.м.; 14. Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити", площадью 55 кв.м. 15. Помещение формовочного цеха, площадью 1205,2 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Российской Федерации, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, 22/2; кадастровый № здания, в котором расположено помещение, 43:40:000179:220, кадастровый № помещения 43:40:000179:302; <p>Информация об объектах движимого имущества, представлена в таблице 5.1.1.</p>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 078-1/2017 от 31 января 2017 года и доп. соглашение №078-1/2017 от 16 февраля 2017 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и ООО «Энергохимзащита»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результаты, полученные по итогам выполнения работ, могут быть использованы Заказчиком для определения стартовой цены при продаже его с аукциона
Балансовая/остаточная стоимость:	Нет данных
Дата оценки:	01 марта 2017 года

Таблица № 5.1.1. Информация об объектах движимого имущества

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1286610		1990	1
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40BF3032		2004	1
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73TP553737, VIN LHBPDPU86N012850		2006	1
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43, ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021859734		2002	1
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	21420	1972	1
12	Бульдозер ДЗ-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	925029	1979	1
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971			1
14	Кран мостовой г/п 10тон., г.в. 1983	772		1
15	Погрузчик			1
16	Телега тракторная			1
20	Металлич. склад 3000*2000*2000			1
21	вагончик (буксир. а/м)			1
Столярка				
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	н/д	н/д	1
24	Станок заточной на 2 круга	н/д	н/д	1
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	н/д	н/д	1
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	н/д	н/д	1
27	Система аспирации с вентилятором и бункером	н/д	н/д	1
2				
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	н/д	н/д	1
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	н/д	н/д	2
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	н/д	н/д	2
31	Эл.тельфер (у бункера опила)	н/д	н/д	1
32	Компрессор электрический	н/д	н/д	1
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	н/д	н/д	1
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	н/д	н/д	1
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	н/д	н/д	1
36	Установка высокого давления	н/д	н/д	1
37	CAX (сварочный аппарат)	н/д	н/д	1
38	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	н/д	н/д	1
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россий	н/д	н/д	1
40	Бетономешалка вертикальная	н/д	н/д	1
3				
41	Станок отрезной (ножницы)	1	н/д	1
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	н/д	н/д	1
43	Пневмоэлектрические ножницы	12	н/д	1
44	Зиговочный станок	н/д	н/д	1
45	Зиговочный станок	2	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	н/д	н/д	1
47	Ручной зиговочный станок	н/д	н/д	1
48	Стол роллинговый	15	н/д	1
49	Протяжной станок	13	н/д	1
50	Станок размоточный	11	н/д	1
51	Станок размоточный	н/д	н/д	1
52	Станок (стол) ручной гибки	34	н/д	1
53	Станок вальцованный соединительный	37	н/д	1
54	Станок (стол) ручной гибки	н/д	н/д	1
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	5	н/д	1
56	Электрический сверлильный	8	н/д	1
57	Заточный (наждак)	7	н/д	1
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	н/д	н/д	1
59	Электроталь ГП-500кт.	н/д	н/д	1
60	Электростанция SDMO LX-9000T	89	н/д	1
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	2	н/д	1
62	Установка пенообразования ППУ	н/д	н/д	2
63	Покрасочный аппарат безвоздушного распыления GRAGO	н/д	н/д	1
64	Компрессор СО7	130	н/д	1
65	Станок рубочный	23	н/д	1
66	Компрессор ГСВ1/12, г.в. 1973	48	н/д	1
67	Рессивер воздушный 200л.	н/д	н/д	1
68	Котел отопительный с теплообменником	н/д	н/д	4
69	Компрессор СО7	133	н/д	1
70	Пресс (станок)	247	н/д	1
71	Заточный станок (наждак)	113	н/д	1
72	Станок трубогибочный без двигателя	н/д	н/д	1
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	н/д	н/д	1
74	Переобразователь напряжения	75	н/д	1
75	Сварочный аппарат	82	н/д	1
76	Пресс ручной	н/д	н/д	1
77	сварочный аппарат многопостовой	н/д	н/д	1
78	Трубогибочный станок ручной	н/д	н/д	1
Ангар				
79	Станок для резки камня	н/д	н/д	1
80	Трубогибочный станок с комплексом остинастки	н/д	н/д	1
81	Растворомешалка	н/д	н/д	3
82	Растворомешалка	137	н/д	1
83	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	4
84	Станок для опрессовки электрический	н/д	н/д	1
85	Лебедка в комплекте в ящике	н/д	н/д	1
86	Реостат сварочный (аппарат)	41,80,7	н/д	3

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
		9		
	Цех скорлупы			
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	н/д	н/д	1
88	Формы заливочные	н/д	н/д	80
89	Формы под отводы	н/д	н/д	4
90	Сверлильный станок	8	н/д	1
91	Компрессор СО-7	28	н/д	1
92	Обогреватель инфрокрасный подвесной	н/д	н/д	4
93	Насос для бочек	н/д	н/д	2
94	Печка на жидкое топливо	н/д	н/д	1
95	Дробилка скорлупы GE-150	н/д	н/д	1
	Склад краски			
96	Компрессор СО-7	н/д	н/д	1
97	Компрессор СО-7	н/д	н/д	1
98	Покрасочный аппарат BATHER	н/д	н/д	1
99	Покрасочный аппарат	60	н/д	1
100	Тепловая пушка	27	н/д	1
101	Тепловая пушка	36	н/д	1
102	Покрасочный аппарат	н/д	н/д	1
103	Тепловая пушка	68	н/д	1
104	Пожарный гидрант	н/д	н/д	1
105	Стойки металлические для проволоки	н/д	н/д	12
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	н/д	н/д	3
	Кабинет директора			
107	Стол 3-х предметный	н/д	н/д	1
108	Стулья	н/д	н/д	10
109	Телевизор ERISSON	н/д	н/д	1
110	Ксерокс CANON	н/д	н/д	1
111	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	2
112	Сейф металлический	н/д	н/д	1
113	Кондиционер Delongi	н/д	н/д	1
114	Стенка встроенная	н/д	н/д	1
	Приемная			
115	Стол письменный	н/д	н/д	1
116	Стулья	н/д	н/д	3
117	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	1
118	Шкаф книжный	н/д	н/д	1
	Кабинет главного инженера			
119	Стол письменный	н/д	н/д	1
120	Кресло	н/д	н/д	1
121	Стулья	н/д	н/д	2
122	Сейф металлический	н/д	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/зав одской номер	Год выпуска/построй ки	Количество
123	Встроенная стенка	н/д	н/д	1
124	Тумба	н/д	н/д	1
125	Зеркало	н/д	н/д	1
126	Вентилятор настенный	н/д	н/д	1
	Архив			
127	Стол	н/д	н/д	1
128	Тумба	н/д	н/д	1
129	Стулья	н/д	н/д	3
130	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	1
131	Монитор SyneMaster 500L	н/д	н/д	1
132	Принтер HP Laser gat 5L	н/д	н/д	1
133	Системный блок /старый/	н/д	н/д	1
134	Системный блок /некондиция/	н/д	н/д	2
135	Зеркало	н/д	н/д	1
	Столовая			
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	н/д	н/д	1
137	Стулья /разные/	н/д	н/д	8
138	Стол	н/д	н/д	2
139	Тумбочки	н/д	н/д	2
140	Этажерка	н/д	н/д	2
141	Микроволновая печь	н/д	н/д	1
142	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	1
143	Антресоль	н/д	н/д	1
144	Зеркало	н/д	н/д	1
	Кабинет механика			
145	Шкаф с антресолью	н/д	н/д	1
146	Стул	н/д	н/д	1
147	Кресло	н/д	н/д	1
148	Тумбочка	н/д	н/д	1
149	Тумба	н/д	н/д	1
150	Стол	н/д	н/д	1
151	Тумбочка	н/д	н/д	1
152	Книжная полка	н/д	н/д	2
	Кабинет "Магнита"			
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	н/д	н/д	1
154	Стол с тумбой	н/д	н/д	1
155	Тумба с полкой	н/д	н/д	1
156	Стулья	н/д	н/д	2
157	Тумбочка черная	н/д	н/д	1
158	Столы фигурные с тумбочками	н/д	н/д	2
	Бухгалтерия левая сторона			
159	Стол с тумбой	н/д	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/зав одской номер	Год выпуска/построй ки	Количество
160	Стулья	н/д	н/д	4
161	Стол на хромированных ножках	н/д	н/д	1
162	Принтер Laser Base MF3110	н/д	н/д	1
163	Полочка	н/д	н/д	1
164	Системный блок	н/д	н/д	2
165	Монитор	н/д	н/д	1
166	Клавиатура	н/д	н/д	1
167	Шкаф книжный	н/д	н/д	1
Бухгалтерия правая сторона				
168	Стол письменный	н/д	н/д	1
169	Стол компьютерный	н/д	н/д	1
170	Тумба	н/д	н/д	1
171	Тумбочка	н/д	н/д	1
172	Книжная полка	н/д	н/д	2
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	н/д	н/д	2
174	Стулья	н/д	н/д	3
175	Кресло	н/д	н/д	1
176	Сейф металлический	н/д	н/д	1
177	Стеллаж	н/д	н/д	2
178	Вентилятор IRIT	н/д	н/д	2
179	Счетчик денежных купюр	н/д	н/д	1
180	Тумбочка	н/д	н/д	1
Коммерческий отдел				
181	Стол с тумбой	н/д	н/д	2
182	Кресло	н/д	н/д	2
183	Тумба	н/д	н/д	2
184	Стулья	н/д	н/д	2
185	Стул черный	н/д	н/д	1
186	Телефон-факс PANASONIK KT-FT 982	н/д	н/д	3
187	Монитор Fujitsu	н/д	н/д	1
188	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	1
Антресоль (кабинет)				
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	н/д	н/д	1
190	Тумба 2-створчатая	н/д	н/д	1
191	Стол 2-х тумбовый	н/д	н/д	1
192	Стол письменный	н/д	н/д	2
193	Стол с 1-й тумбой	н/д	н/д	1
194	Стол компьютерный	н/д	н/д	1
195	Набор мебели из приемной	н/д	н/д	1
196	Комод черный 3 ящика	н/д	н/д	1
197	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	1
198	Шкаф книжный /некомплект/	н/д	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/зав одской номер	Год выпуска/построй ки	Количество
199	Стулья	н/д	н/д	2
200	Кресло черное	н/д	н/д	1
201	Телевизор soni /древний/	н/д	н/д	1
	Касса			
202	Стул	н/д	н/д	1
	Раздевалка			
203	Шкафчики металлические	н/д	н/д	28
	Столярка			
204	Баллон пропана	н/д	н/д	2
205	Огнетушитель ОП-52	н/д	н/д	2
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	н/д	н/д	1
	2			
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	н/д	н/д	1
208	Бочка на колесах с помпой	н/д	н/д	1
209	Грейфер, V = 1м.3	н/д	н/д	1
210	Котел собственного изготовления	н/д	н/д	1
211	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	1
212	Вентилятор № 6-8	н/д	н/д	1
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	н/д	н/д	1
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	н/д	н/д	1
215	Будка под кислородные баллоны	н/д	н/д	1
216	Вальцы протяжные (станок) восстановленные на улице	н/д	н/д	1
217	Печь на дровах для сушки песка	н/д	н/д	1
	3			
218	Автомойка Кархер 135	н/д	н/д	1
219	Шкаф к токарному станку	4	н/д	1
220	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	н/д	н/д	1
222	Весы напольные 50 кг	н/д	н/д	1
223	Весы настольные	н/д	н/д	1
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	н/д	н/д	1
225	Весы УУК 2-400/500-5-003	н/д	н/д	1
226	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1
227	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	н/д	н/д	1
229	Весы напольные ГП 50 кг	н/д	н/д	1
230	Пост газовой резки	н/д	н/д	1
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	113	н/д	1
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	111	н/д	1
233	Наковальня	н/д	н/д	1
	Ангар			
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	н/д	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
235	Насос центробежный	н/д	н/д	1
236	Вентилятор осевой № 4	н/д	н/д	1
237	Печка Булоян	н/д	н/д	1
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	н/д	н/д	1
239	Лебедка некомплект	н/д	н/д	1
240	Комплект лесов	н/д	н/д	1
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	н/д	н/д	1
242	Мотор-редукторы шлагбаума	н/д	н/д	2
243	Весы напольные	н/д	н/д	1
Цех				
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	н/д	н/д	1
245	Печь муфельная	н/д	н/д	1
246	Лестница аллюминевая =4м	н/д	н/д	1
247	Стремянка аллюминевая = 2м	н/д	н/д	2
248	Тачка 2-х колесная	н/д	н/д	2
249	Стеллаж 2-х ярусные (ангар)	н/д	н/д	1
250	Стеллаж 3-х секционный	40,41	н/д	3
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	н/д	н/д	2
252	Стеллаж 2-х секционный	н/д	н/д	1
253	Стеллаж под инструмент	44,45	н/д	1
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	н/д	н/д	1
255	Вулканизатор	н/д	н/д	2
Цех скреплупы				
256	Весы до 25 кг	10	н/д	1
257	Весы до 20 кг	н/д	н/д	1
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	н/д	н/д	1
259	Вентилятор бытовой ATLANT	н/д	н/д	1
260	Рессивер компрессорный V = 200л	н/д	н/д	1
Склад краски				
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	н/д	н/д	3
262	Шкаф электрический ЩС-4	н/д	н/д	1
263	Покрасочный аппарат BATHER без	н/д	н/д	1
264	Вентилятор центробежный № 4	н/д	н/д	1
265	Насос центробежный К-80-65-160	н/д	н/д	1
266	Тепловая пушка самодельная	28	н/д	1
267	Вентилятор центробежный № 4	67	н/д	1
268	Верстак металлический	н/д	н/д	1
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	н/д	н/д	1
270	Вентилятор центробежный	145	н/д	1
271	Бачок для покрасочного аппарата	76,77,7 8,38	н/д	6
272	Рессивер воздуха = 10л	н/д	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/зав одской номер	Год выпуска/построй ки	Количество
	База			
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	н/д	н/д	1
274	Топор маленький	н/д	н/д	1
275	Насадка к миксеру	н/д	н/д	1
276	Резак газовый длинный /1-неисправный/	н/д	н/д	3
277	Светильник взрывобезопасный (переноска) 36 В	н/д	н/д	3
278	Резак газовый малый	н/д	н/д	9
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1-неисправный/	н/д	н/д	2
280	Пылесос промышленный (красный) /столярный цех/	н/д	н/д	1
281	Конвектор сварочный НОВО-300 220В	н/д	н/д	1
282	Конвектор сварочный ЭЛИТЕК	н/д	н/д	1
283	Полуавтомат сварочный № 101	н/д	н/д	1
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220вт	н/д	н/д	1
285	Бензопила "ТАЙГА"	н/д	н/д	1
286	Эл/пила "ПАРМА"	н/д	н/д	1
287	Отбойный молоток	н/д	н/д	8
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	н/д	н/д	1
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	н/д	н/д	1
290	Электрорубанок BOSCH в чемодане	н/д	н/д	1
291	Лампа паяльная	н/д	н/д	2
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	н/д	н/д	1
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	н/д	н/д	1
294	Шлиф.машинка STERN /без пылесборника/	н/д	н/д	1
295	Пистолет монтажный	н/д	н/д	3
296	Отбойный молоток PAIER	н/д	н/д	1
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	н/д	н/д	1
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	н/д	н/д	1
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	н/д	н/д	1
300	Мегометр	н/д	н/д	1
301	Пила дисковая /нерабочая/	н/д	н/д	1
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	н/д	н/д	2
303	Трансформатор 12В	н/д	н/д	2
304	Переноска 220 В	н/д	н/д	2
305	Горелка для кровли	н/д	н/д	1
306	Динамометр до 5т	н/д	н/д	1
307	Компрессор /Кузня/	н/д	н/д	1
308	ТЭНЫ	н/д	н/д	24
309	Пояс монтажный	н/д	н/д	6
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр.Тарасов/	н/д	н/д	5
311	Эл/лобзик	н/д	н/д	1
312	Шлиф.машинка SKIL	н/д	н/д	2
313	Миксер с насадками /1в загоне/	н/д	н/д	1

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество
314	Лампа ДРЛ-400	н/д	н/д	1
315	Лампы OSARM 250w	н/д	н/д	3
316	Тестер Ц4352М	н/д	н/д	1
317	Теодолит с треногой	н/д	н/д	1
318	Термометр контактный	н/д	н/д	1
319	Стробоскоп	н/д	н/д	1
320	Распылитель	н/д	н/д	1
321	Длинометр землеустроительный (линейка)	н/д	н/д	1
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	н/д	н/д	3
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	н/д	н/д	4
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	н/д	н/д	1
325	Пускатель эл. На доске (№5)	н/д	н/д	1
326	Уровень 2м (новый)	н/д	н/д	3
327	Переноска 220 В	н/д	н/д	1
328	Удлиннитель для сварочника	н/д	н/д	1
329	Болгарка большая	н/д	н/д	1
330	Трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1
331	Перфоратор BOSCH	н/д	н/д	1
332	Шуруповерт BOSCH синий	н/д	н/д	1
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	н/д	н/д	1
334	Тестер малый	н/д	н/д	1
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1
336	Автотрансформатор 220В/18В	н/д	н/д	1
337	Шуруповерт BOSCH	н/д	н/д	2
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	н/д	н/д	1
339	Дрель ударная BOSCH	н/д	н/д	1
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	н/д	н/д	1
341	Шлифмашина MAKITA мал.	н/д	н/д	1
342	Эл/дрель BOSCH	н/д	н/д	1
343	Ножовка по металлу	н/д	н/д	1
344	Ножовка по дереву	н/д	н/д	1
345	Линейка металл. 500м	н/д	н/д	1
346	Линейка металл. 1000м	н/д	н/д	1
347	Эл.лобзик MAKITA	н/д	н/д	1
348	Шлиф.машина BOSCH большая /не держит ленту/	н/д	н/д	1
349	Пила дисковая BOSCH	н/д	н/д	1
350	Пила цепная BOSCH	н/д	н/д	1
351	Переноска 220В	н/д	н/д	1
352	Струбцины	н/д	н/д	2
353	Степлер	н/д	н/д	1
354	Фрезы	н/д	н/д	2
	Склад наверху			

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/зав одской номер	Год выпуска/построй ки	Количество
355	Выключатели блок БС-3	н/д	н/д	4
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	н/д	н/д	2
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	н/д	н/д	16
358	Розетка + выключатель (комплект)	н/д	н/д	9
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	н/д	н/д	46
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	н/д	н/д	3
361	ТЭН электрич. Малый	н/д	н/д	4
362	Патроны к респираторам	н/д	н/д	100
363	Шланг 10 мм	н/д	н/д	2
364	Грабли без/черня	н/д	н/д	5
365	Скотч упаковочный 48 мм	н/д	н/д	7
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	н/д	н/д	1
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	н/д	н/д	5
368	Рукав пожарный б/у	н/д	н/д	2
369	Кран водоразборный	н/д	н/д	9
370	Лента для нагрева кабелей	н/д	н/д	1
371	Стекло к прожектору	н/д	н/д	2
372	Ножи для гильотины	н/д	н/д	1
373	Комплект пожарный (противогаз с кислородным баллоном)	н/д	н/д	5
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	н/д	н/д	2
375	Костюм огнезащитный	н/д	н/д	1
376	Каски строительные	н/д	н/д	30
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	н/д	н/д	1
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	н/д	н/д	50
379	Светильник плоский	н/д	н/д	1
380	Светильник одинарный	н/д	н/д	1
381	Рамные оконные блоки б/стекол	н/д	н/д	10
382	Рукав пожарный (новый)	н/д	н/д	9
383	Герм.лента 12	н/д	н/д	8
384	Тройник пласт. 21590	н/д	н/д	4
385	Уголки 2159	н/д	н/д	3
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	н/д	н/д	1
387	Заклепки	н/д	н/д	1000
388	Шлем МИОТ-49	н/д	н/д	10
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	н/д	н/д	3
390	Костюм рабочий р 52-24	н/д	н/д	1
391	Костюм рабочий р 56-58	н/д	н/д	1
392	Ткань костюмная /не более 3м/	н/д	н/д	1
393	Респиратор	н/д	н/д	4
394	Розетка	н/д	н/д	1
395	Рукавицы обычные	н/д	н/д	6
396	Штаны ватные	н/д	н/д	12

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/зав одской номер	Год выпуска/построй ки	Количество
397	Плащ	н/д	н/д	1
398	Подшлемники	н/д	н/д	4
399	Лампы 150 Вт	н/д	н/д	62
400	Фуфайка р 48-50	н/д	н/д	9
401	Лампы в прожектор 500Вт	н/д	н/д	15
402	Лист оцинков. 1250*2500	н/д	н/д	2
403	Лампочки 300 Вт	н/д	н/д	16
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	н/д	н/д	3
405	Ботинки р. 29	н/д	н/д	1
406	Сапоги резиновые р. 25,5	н/д	н/д	2
407	Костюм сварщика р. 52-54	н/д	н/д	1
408	Костюм для пескоструйных работ	н/д	н/д	1
409	Дрель ручная	н/д	н/д	11
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD-FROST 5 Gisloved	н/д	н/д	4
411	Резина 7/50 R16 LT на китаец	н/д	н/д	4
412	Резина с дисками 185/75 R16 C	н/д	н/д	4
413	Резина 215/90 - 15C	н/д	н/д	3
414	Резина новая 185/75 R 16C	н/д	н/д	2
415	Резина 225/75 R16C	н/д	н/д	1
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	н/д	н/д	1
417	Стол бильярдный	н/д	н/д	2
418	Стол теннисный	н/д	н/д	1
Инв.8				
419	Бензогенератор SDMO на 220 вт	н/д	н/д	1
424	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor	н/д	н/д	1
425	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № КА 208030	н/д	н/д	1

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

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
	Производственно-складской комплекс в составе: <ul style="list-style-type: none"> - Здание трансформаторной подстанции, кадастровый № 43:40:000179:63 - Здание арматурного и столярного цеха, кадастровый № 43:40:000179:235 - Здание административное, кадастровый № 43:40:000179:236 (доля в праве 75/100) - Сооружение: площадка для хранения строительных материалов, кадастровый № 43:40:000179:279 - Участок автомобильной дороги, кадастровый № 43:40:000179:234 - Ангар металлический № 1 - Ангар металлический № 2 - Ангар металлический № 3 - Пункт охраны - Забор металлический S=180 м² - Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м², ворота с эл.приводом металлические S=24м², ворота без электропривода S=24м² - Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м² - Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м² - Помещение (в формовочном цехе), кадастровый № 43:40:000179:302 		39 926 434 рубля (Тридцать девять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста тридцать четыре рубля)	46 535 062 рубля (Сорок шесть миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьдесят два рубля)	35 694 925 рублей (Тридцать пять миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи девятьсот двадцать пять рублей)
4	Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136 с учетом аренды земельного участка, кадастровый номер 43:40:000178:53, в.т.ч.		2 375 898 рублей (Два миллиона триста семьдесят пять тысяч восемьсот девяносто восемь рублей)	2 175 254 рубля (Два миллиона сто семьдесят пять тысяч двести пятьдесят четыре рубля)	1 879 365 рублей (Один миллион восемьсот семьдесят девять тысяч триста шестьдесят пять рублей)
6 т.ч.	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 43:40:000178:53		167 552	Не применялся *	Не применялся *
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1286610	1	64 200		
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40BF3032	1	197 670		
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73TP553737, VIN LHBPDPU86N012850	1	235 500		
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43, ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021859734	1	96 270	Не применялся *	Не применялся *
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	1	23 178		
12	Бульдозер Д3-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	1	121 440		
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971	1	364 500		
14	Кран мостовой г/п 10тон., г.в. 1983	1	423 000		

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
15	Погрузчик	1	225 000		
16	Телега тракторная	1	20 250		
20	Металлич. склад 3000*2000*2000	1	Не применялся*	20 580	
21	вагончик (буксир. а/м)	1	27 000	Не применялся*	
	Столярка				
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	1	92 250	94 500	
24	Станок заточной на 2 круга	1	17 100		
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	1	133 500		
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	1	51 615		
27	Система аспирации с вентилятором и бункером	1	371 880		
	2				
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	1	Не применялся*	22 400	
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	2	46 200		
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	2	16 020		
31	Эл.тельфер (у бункера опила)	1	42 900		
32	Компрессор электрический	1	120 000		
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	1		54 950	
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	1	Не применялся*	133 280	
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	1	120 000	Не применялся*	
36	Установка высокого давления	1	Не применялся*	173 950	
37	CAX (сварочный аппарат)	1	37 500		
38	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	1	42 900	Не применялся*	
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россия	1		51 800	
40	Бетономешалка вертикальная	1	Не применялся*	4 165	
	3				
41	Станок отрезной (ножницы)	1	19 170	Не применялся*	
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	1		26 885	
43	Пневмоэлектрические ножницы	1		1 363	
44	Зиговочный станок	1		2 940	
45	Зиговочный станок	1		2 940	
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	1		57 330	
47	Ручной зиговочный станок	1		3 920	
48	Стол роллинговый	1		13 510	
49	Протяжной станок	1		26 885	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
50	Станок размоточный	1		30 171	
51	Станок размоточный	1		30 171	
52	Станок (стол) ручной гибки	1	10 950		
53	Станок вальцованный соединительный	1	51 773		
54	Станок (стол) ручной гибки	1	10 950		Не применялся*
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	1	119 250		
56	Электрический сверлильный	1	26 518		
57	Заточный (наждач)	1	18 900		
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	1		51 800	
59	Электроталь ГП-500кт.	1		6 201	
60	Электростанция SDMO LX-9000T	1		70 896	
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	1	5 573		7 261
62	Установка пенообразования ППУ	2	Не применялся*		41 580
63	Покрасочный аппарат безвоздушного распыления GRAGO	1	144 000		
64	Компрессор СО7	1	21 093		Не применялся*
65	Станок рубочный	1	19 170		
66	Компрессор ГСВ1/12, г.в. 1973	1	44 325		
67	Рессивер воздушный 200л.	1		3 533	
68	Котел отопительный с теплообменником	4	Не применялся*		3 815
69	Компрессор СО7	1	21 093		
70	Пресс (станок)	1	66 780		Не применялся*
71	Заточный станок (наждач)	1	18 900		
72	Станок трубогибочный без двигателя	1		2 790	
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	1		1 302	
74	Переобразователь напряжения	1		12 222	
75	Сварочный аппарат	1	16 695		Не применялся*
76	Пресс ручной	1	Не применялся*		4 675
77	сварочный аппарат многопостовой	1	16 695		Не применялся*
78	Трубогибочный станок ручной	1	Не применялся*		6 511
Ангар					
79	Станок для резки камня	1	Не применялся*		13 300
80	Трубогибочный станок с комплексом остинастки	1	33 323		Не применялся*
81	Растворомешалка	3		4 165	
82	Растворомешалка	1		4 165	
83	Пескоструйный аппарат	4		3 360	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
84	Станок для опрессовки электрический	1		2 867	
85	Лебедка в комплекте в ящике	1		13 594	
86	Реостат сварочный (аппарат)	3		998	
	Цех скрлупы				
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	1	555 750	Не применялся*	
88	Формы заливочные	80		5 880	
89	Формы под отводы	4		5 880	
90	Сверлильный станок	1		21 504	
91	Компрессор СО-7	1	21 093	Не применялся*	
92	Обогреватель инфракрасный подвесной	4		749	
93	Насос для бочек	2		12 425	
94	Печка на жидкотопливом топливе	1		595	
95	Дробилка скрлупы GE-150	1		9 097	
	Склад краски				
96	Компрессор СО-7	1	21 093		Не применялся*
97	Компрессор СО-7	1	21 093		
98	Покрасочный аппарат BATHER	1		70 000	
99	Покрасочный аппарат	1		70 000	
100	Тепловая пушка	1	3 722	4 840	
101	Тепловая пушка	1	3 722	4 840	
102	Покрасочный аппарат	1		70 000	
103	Тепловая пушка	1	3 722	4 840	
104	Пожарный гидрант	1		1 757	
105	Стойки металлические для проволоки	12		630	
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	3		4 215	
	Кабинет директора				
107	Стол 3-х предметный	1	1 526		Не применялся*
108	Стулья	10	720		
109	Телевизор ERISSON	1	4 950	5 456	
110	Ксерокс CANON	1	1 220		
111	Жалюзи вертикальные	2	450		
112	Сейф металлический	1	4 500		Не применялся*
113	Кондиционер Delongi	1	7 200		
114	Стенка встроенная	1	14 914		
	Приемная				
115	Стол письменный	1	1 526	Не применялся	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
116	Стулья	3	720	*	
117	Шкаф-купе зеркальный	1	7 457		
118	Шкаф книжный	1	7 457		
	Кабинет главного инженера				
119	Стол письменный	1	1 526		
120	Кресло	1	2 362		
121	Стулья	2	720		
122	Сейф металлический	1	4 500	Не применялся*	
123	Встроенная стенка	1	14 914		
124	Тумба	1	884		
125	Зеркало	1	1 039		
126	Вентилятор настенный	1	Не применялся*	1 218	
	Архив				
127	Стол	1	1 526		
128	Тумба	1	884		
129	Стулья	3	720		
130	Шкаф 2-х створчатый	1	7 457		
131	Монитор SyneMaster 500L	1	1 826	Не применялся*	
132	Принтер HP Laser gat 5L	1	1 650		
133	Системный блок /старый/	1	2 299		
134	Системный блок /некондиция/	2	1 813		
135	Зеркало	1	1 039		
	Столовая				
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	1	5 850		
137	Стулья /разные/	8	720		
138	Стол	2	1 526	Не применялся*	
139	Тумбочки	2	884		
140	Этажерка	2	884		
141	Микроволновая печь	1	Не применялся*	1 048	
142	Жалюзи вертикальные	1	450		
143	Антресоль	1	884	Не применялся*	
144	Зеркало	1	1 039		
	Кабинет механика				
145	Шкаф с антресолью	1	7 457		
146	Стул	1	720	Не применялся*	
147	Кресло	1	2 362		

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
148	Тумбочка	1	884		
149	Тумба	1	884		
150	Стол	1	1 526		
151	Тумбочка	1	884		
152	Книжная полка	2	330		
	Кабинет "Магнита"				
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	1	7 457		
154	Стол с тумбой	1	1 526		
155	Тумба с полкой	1	884		
156	Стулья	2	720		
157	Тумбочка черная	1	884		
158	Столы фигурные с тумбочками	2	1 526		
	Бухгалтерия левая сторона				
159	Стол с тумбой	1	1 526		
160	Стулья	4	720		
161	Стол на хромированных ножках	1	1 526		
162	Принтер Laser Base MF3110	1	1 650		
163	Полочка	1	330		
164	Системный блок	2	3 238		
165	Монитор	1	1 826		
166	Клавиатура	1	Не применялся*	140	
167	Шкаф книжный	1	7 457	Не применялся*	
	Бухгалтерия правая сторона				
168	Стол письменный	1	1 526		
169	Стол компьютерный	1	1 526		
170	Тумба	1	884		
171	Тумбочка	1	884		
172	Книжная полка	2	330		
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	2	6 750		
174	Стулья	3	720		
175	Кресло	1	2 362		
176	Сейф металлический	1	4 500		
177	Стеллаж	2	7 457		
178	Вентилятор IRIT	2	561		
179	Счетчик денежных купюр	1	4 800		
180	Тумбочка	1	884		

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
	Коммерческий отдел				
181	Стол с тумбой	2	1 526		
182	Кресло	2	2 362		
183	Тумба	2	884		
184	Стулья	2	720		
185	Стул черный	1	720		
186	Телефон-факс PANASONIK KT-FT 982	3	1 950		
187	Монитор Fugitsu	1	1 826		
188	Шкаф-купе зеркальный	1	7 457		
	Антресоль (кабинет)				
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	1	7 457		
190	Тумба 2-створчатая	1	884		
191	Стол 2-х тумбовый	1	1 526		
192	Стол письменный	2	1 526		
193	Стол с 1-й тумбой	1	1 526		
194	Стол компьютерный	1	1 526		
195	Набор мебели из приемной	1	10 423		
196	Комод черный 3 ящика	1	1 768		
197	Шкаф 2-х створчатый	1	7 457		
198	Шкаф книжный /некомплект/	1	4 996		
199	Стулья	2	720		
200	Кресло черное	1	2 362		
201	Телевизор soni /древний/	1	1 500		
	Касса				
202	Стул	1	720	Не применялся*	
	Раздевалка				
203	Шкафчики металлические	28	Не применялся*	1 304	
	Столярка				
204	Баллон пропана	2	900	Не применялся*	
205	Огнетушитель ОП-52	2	Не применялся*	142	
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	1	Не применялся*	2 052	
	2				
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	1	8 505	Не применялся*	
208	Бочка на колесах с помпой	1	18 060		
209	Грейфер, V = 1м.3	1	Не	49 000	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
210	Котел собственного изготовления	1	применялся*	763	
211	Пескоструйный аппарат	1		3 360	
212	Вентилятор № 6-8	1	5 055	Не применялся*	
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	1		1 970	
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	1		1 622	
215	Будка под кислородные баллоны	1	Не применялся*	18 879	
216	Вальцы протяжные (станок) востановленные на улице	1		26 885	
217	Печь на дровах для сушки песка	1		16 800	
	3				
218	Автомойка Кархер 135	1	Не применялся*	2 736	
219	Шкаф к токарному станку	1		9 450	
220	Тепловая пушка самодельная	1	Не применялся*	2 420	
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	1		90 154	
222	Весы напольные 50 кг	1		2 905	
223	Весы настольные	1		1 047	
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	1	4 635	Не применялся*	
225	Весы УУК 2-400/500-5-003	1	Не применялся*	2 342	
226	Тепловая пушка самодельная	1		2 420	
227	Тепловая пушка самодельная	1	Не применялся*	2 420	
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	1		60 200	
229	Весы напольные ГП 50 кг	1		2 905	
230	Пост газовой резки	1		2 660	
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	1	7 872	Не применялся*	
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	1	21 510		
233	Наковальня	1	Не применялся*	686	
	Ангар				
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	1	4 635	Не применялся*	
235	Насос центробежный	1	Не применялся*	6 713	
236	Вентилятор осевой № 4	1		2 214	
237	Печка Булоян	1	Не применялся*	14 630	
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	1		6 300	
239	Лебедка некомплект	1	Не применялся*	4 428	
240	Комплект лесов	1		11 076	
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	1		8 050	
242	Мотор-редукторы шлагбаума	2		1 449	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
243	Весы напольные	1		2 905	
	Цех				
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	1		2 905	
245	Печь муфельная	1		15 050	
246	Лестница аллюминиевая =4м	1		774	
247	Стремянка аллюминиевая = 2м	2		1 507	
248	Тачка 2-х колесная	2		837	
249	Стеллаж 2-х ярусные (аңгар)	1		6 932	
250	Стеллаж 3-х секционный	3		6 432	
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	2		6 558	
252	Стеллаж 2-х секционный	1		9 273	
253	Стеллаж под инструмент	1		4 304	
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	1		1 237	
255	Вулканизатор	2		10 483	
	Цех скорлупы				
256	Весы до 25 кг	1		4 127	
257	Весы до 20 кг	1		4 127	
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	1		536	
259	Вентилятор бытовой ATLANT	1	561	Не применялся*	
260	Рессивер компрессорный V = 200л	1	Не применялся*	3 533	
	Склад краски				
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	3		4 059	
262	Шкаф электрический ЩС-4	1		3 500	
263	Покрасочный аппарат BATHER без	1	23 643	Не применялся*	
264	Вентилятор центробежный № 4	1	5 055		
265	Насос центробежный К-80-65-160	1		6 713	
266	Тепловая пушка самодельная	1		2 420	
267	Вентилятор центробежный № 4	1	5 055	Не применялся*	
268	Верстак металлический	1		2 764	
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	1		4 059	
270	Вентилятор центробежный	1	5 055	Не применялся*	
271	Бачок для покрасочного аппарата	6		1 680	
272	Рессивер воздуха = 10л	1		1 258	
	База				
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	1		1 892	
274	Топор маленький	1		128	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
275	Насадка к миксеру	1		679	
276	Резак газовый длинный /1-неисправный/	3		218	
277	Светильник взрывобезопасный (переноска) 36 В	3		92	
278	Резак газовый малый	9		59	
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1-неисправный/	2	1 089	Не применялся *	
280	Пылесос промышленный (красный) /столярный цех/	1		3 035	
281	Конвектор сварочный НОВО-300 220В	1		3 133	
282	Конвектор сварочный ЭЛИТЕК	1		2 275	
283	Полуавтомат сварочный № 101	1	5 432	Не применялся *	
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220вт	1	4 968	4 130	
285	Бензопила "ТАЙГА"	1		2 142	
286	Эл/пила "ПАРМА"	1		1 225	
287	Отбойный молоток	8		8 103	
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	1		35 000	
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	1		15 302	
290	Электрорубанок BOSCH в чемодане	1		4 620	
291	Лампа паяльная	2		614	
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	1		15 302	
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	1		162	
294	Шлиф.машинка STERN /без пылесборника/	1		1 145	
295	Пистолет монтажный	3		64	
296	Отбойный молоток PAIER	1		15 302	
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	1		474	
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	1		1 183	
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	1		885	
300	Мегометр	1		2 919	
301	Пила дисковая /нерабочая/	1		2 249	
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	2	561	Не применялся *	
303	Трансформатор 12В	2		276	
304	Переноска 220 В	2		94	
305	Горелка для кровли	1		193	
306	Динамометр до 5т	1		8 715	
307	Компрессор /Кузня/	1	21 093	Не применялся *	
308	ТЭНЫ	24		336	
309	Пояс монтажный	6		212	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр./Тарасов/	5		1 026	
311	Эл/лобзик	1		1 319	
312	Шлиф.машинка SKIL	2		777	
313	Миксер с насадками /1в загоне/	1		12 903	
314	Лампа ДРЛ-400	1		292	
315	Лампы OSARM 250w	3		160	
316	Тестер Ц4352М	1		5 493	
317	Теоделит с треногой	1		8 680	
318	Термометр контактный	1		1 900	
319	Стробоскоп	1		381	
320	Распылитель	1		3 983	
321	Длинометр землеустроительный (линейка)	1		1 747	
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	3		208	
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	4		208	
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	1		208	
325	Пускатель эл. На доске (№5)	1		140	
326	Уровень 2м (новый)	3		292	
327	Переноска 220 В	1		94	
328	Удлиннитель для сварочника	1		196	
329	Болгарка большая	1		3 136	
330	Трансформатор 220/12В	1		276	
331	Перфоратор BOSCH	1	4 425	4 429	
332	Шуруповерт BOSCH синий	1	2 310	2 158	
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	1	1 575	1 645	
334	Тестер малый	1	Не применялся *	75	
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	1		92	
336	Автотрансформатор 220В/18В	1		276	
337	Шуруповерт BOSCH	2	2 310	2 158	
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	1	1 283	0	
339	Дрель ударная BOSCH	1	Не применялся *	3 851	
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	1		2 772	
341	Шлифмашинка MAKITA мал.	1		1 363	
342	Эл/дрель BOSCH	1	1 373	Не применялся *	
343	Ножовка по металлу	1	279		
344	Ножовка по дереву	1	84		
345	Линейка металл. 500м	1		74	

№/№	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
346	Линейка металл. 1000м	1		185	
347	Эл.лобзик MAKITA	1		1 319	
348	Шлиф.машинка BOSCH большая /не держит ленту/	1		3 095	
349	Пила дисковая BOSCH	1		5 623	
350	Пила цепная BOSCH	1	4 275	Не применялся *	
351	Переноска 220В	1		94	
352	Струбцины	2		172	
353	Степлер	1		399	
354	Фрезы	2		80	
Склад наверху					
355	Выключатели блок БС-3	4		168	
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	2		110	
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	16		110	
358	Розетка + выключатель (комплект)	9		65	
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	46		33	
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	3		336	
361	ТЭН электрич. Малый	4		336	
362	Патроны к респираторам	100		12	
363	Шланг 10 мм	2		65	
364	Грабли без/черня	5		39	
365	Скотч упаковочный 48 мм	7		5	
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	1		86	
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	5		270	
368	Рукав пожарный б/у	2	525	Не применялся *	
369	Кран водоразборный	9		59	
370	Лента для нагрева кабелей	1		387	
371	Стекло к прожектору	2		162	
372	Ножи для гильотины	1		389	
373	Комплект пожарный (противогаз с кислородным баллоном)	5		949	
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	2		118	
375	Костюм огнезащитный	1		713	
376	Каски строительные	30		25	
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	1	5 055	4 026	
378	Электроды Э-46-MP-3-4,0 (5,0) УД	50		191	
379	Светильник плоский	1		496	
380	Светильник одинарный	1		496	

№/ №	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
381	Рамные оконные блоки б/стекол	10		585	
382	Рукав пожарный (новый)	9	923	Не применялся *	
383	Герм.лента 12	8		88	
384	Тройник пласт. 21590	4		7	
385	Уголки 2159	3		6	
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	1		65	
387	Заклепки	100 0		0,6	
388	Шлем МИОТ-49	10		817	
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	3		169	
390	Костюм рабочий р 52-24	1		384	
391	Костюм рабочий р 56-58	1		384	
392	Ткань костюмная /не более 3м/	1		24	
393	Респиратор	4		113	
394	Розетка	1		28	
395	Рукавицы обычные	6		5	
396	Штаны ватные	12		130	
397	Плащ	1		227	
398	Подшлемники	4		44	
399	Лампы 150 Вт	62		15	
400	Фуфайка р 48-50	9		169	
401	Лампы в прожектор 500Вт	15		166	
402	Лист оцинков. 1250*2500	2		609	
403	Лампочки 300 Вт	16		15	
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	3		246	
405	Ботинки р. 29	1		246	
406	Сапоги резиновые р. 25,5	2		75	
407	Костюм сварщика р. 52-54	1		480	
408	Костюм для пескоструйных работ	1		1 365	
409	Дрель ручная	11		241	
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD-FROST 5 Gisloved	4		963	
411	Резина 7/50 R16 LT на китаец	4		1 793	
412	Резина с дисками 185/75 R16 C	4		1 000	
413	Резина 215/90 - 15C	3		643	
414	Резина новая 185/75 R 16C	2		1 000	
415	Резина 225/75 R16C	1		713	
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	1		713	

№/№	Наименование объекта оценки	Количество	Величина стоимости 1 ед., полученная сравнительным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная затратным подходом, руб. с НДС	Величина стоимости 1 ед., полученная доходным подходом, руб. с НДС
417	Стол бильярдный	2		13 348	
418	Стол теннисный	1		2 800	
	Инв.8				
419	Бензогенератор SDMO на 220 вт	1		15 472	
424	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor	1	Не применялся *	12 010	
425	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № КА 208030	1		17 125	

* обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В таблице 5.3.1. представлена итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге.

Таблица №5.3.1. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, находящихся в залоге

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	360 000	305 085
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадстр.№ 43:40:000179:235	14 870 000	12 601 695
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадстр. № 43:40:000179:236- доля в праве 75/100	9 010 000	7 635 593
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадстр. № 43:40:000179:279	180 000	152 542
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадстр.№ 43:40:000179:234	420 000	355 932
	Итого объекты оценки, находящиеся в залоге	24 840 000 (двадцать четыре миллиона восемьсот сорок тысяч рублей)	21 050 847 (двадцать один миллион пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь рублей)

В таблице 5.3.2. представлена итоговая величина рыночной стоимости имущества, находящегося не в залоге.

Таблица №5.3.2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
4	Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136 с учетом аренды земельного участка, кадастровый номер 43:40:000178:53	2 160 000	1 856 136

№/№ т.ч.	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
6	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 43:40:000178:53	168 000	168 000*
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1286610	64 200	54 407
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40BF3032	197 700	167 542
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73TP553737, VIN LHBPDPU86N012850	235 500	199 576
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43, ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021859734	96 300	81 610
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	23 200	19 661
12	Бульдозер Д3-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	121 400	102 881
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971	364 500	308 898
14	Кран мостовой г/п 10тон., г.в. 1983	423 000	358 475
15	Погрузчик	225 000	190 678
16	Телега тракторная	20 300	17 203
17	Ангар металлический № 1	350 000	296 610
18	Ангар металлический № 2	350 000	296 610
19	Ангар металлический № 3	520 000	440 678
20	Металлич. склад 3000*2000*2000	20 600	17 458
21	вагончик (буксир. а/м)	27 000	22 881
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	40 000	33 898
	Столярка		
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	93 400	79 153
24	Станок заточной на 2 круга	17 100	14 492
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	133 500	113 136
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	51 600	43 729
27	Система аспирации с вентилятором и бункером	371 900	315 169
	2		
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	22 400	18 983
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	92 400	78 305
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	32 000	27 119
31	Эл.тельфер (у бункера опила)	42 900	36 356
32	Компрессор электрический	120 000	101 695
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	55 000	46 610
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	133 300	112 966
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	120 000	101 695
36	Установка высокого давления	174 000	147 458
37	САХ (сварочный аппарат)	37 500	31 780
38	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	42 900	36 356
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россий	51 800	43 898
40	Бетономешалка вертикальная	4 200	3 559

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
	3		
41	Станок отрезной (ножницы)	19 200	16 271
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	26 900	22 797
43	Пневмоэлектрические ножницы	1 400	1 186
44	Зиговочный станок	2 900	2 458
45	Зиговочный станок	2 900	2 458
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	57 300	48 559
47	Ручной зиговочный станок	3 900	3 305
48	Стол роллинговый	13 500	11 441
49	Протяжной станок	26 900	22 797
50	Станок размоточный	30 200	25 593
51	Станок размоточный	30 200	25 593
52	Станок (стол) ручной гибки	11 000	9 322
53	Станок вальцовый соединительный	51 800	43 898
54	Станок (стол) ручной гибки	11 000	9 322
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	119 300	101 102
56	Электрический сверлильный	26 500	22 458
57	Заточный (наждак)	18 900	16 017
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	51 800	43 898
59	Электроталь ГП-500кт.	6 200	5 254
60	Электростанция SDMO LX-9000T	70 900	60 085
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	6 000	5 085
62	Установка пенообразования ППУ	83 200	70 508
63	Покрасочный аппарат безвоздушного распыления GRAGO	144 000	122 034
64	Компрессор СО7	21 100	17 881
65	Станок рубочный	19 200	16 271
66	Компрессор ГСВ1/12, г.в. 1973	44 300	37 542
67	Рессивер воздушный 200л.	3 500	2 966
68	Котел отопительный с теплообменником	15 200	12 881
69	Компрессор СО7	21 100	17 881
70	Пресс (станок)	66 800	56 610
71	Заточный станок (наждак)	18 900	16 017
72	Станок трубогибочный без двигателя	2 800	2 373
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	1 300	1 102
74	Переобразователь напряжения	12 200	10 339
75	Сварочный аппарат	16 700	14 153
76	Пресс ручной	4 700	3 983
77	сварочный аппарат многопостовой	16 700	14 153

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
78	Трубогибочный станок ручной	6 500	5 508
	Ангар		
79	Станок для резки камня	13 300	11 271
80	Трубогибочный станок с комплексом оцинковки	33 300	28 220
81	Растворомешалка	12 600	10 678
82	Растворомешалка	4 200	3 559
83	Пескоструйный аппарат	13 600	11 525
84	Станок для опрессовки электрический	2 900	2 458
85	Лебедка в комплекте в ящике	13 600	11 525
86	Реостат сварочный (аппарат)	3 000	2 542
	Цех скорлупы		
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	555 800	471 017
88	Формы заливочные	472 000	400 000
89	Формы под отводы	23 600	20 000
90	Сверлильный станок	21 500	18 220
91	Компрессор СО-7	21 100	17 881
92	Обогреватель инфрокрасный подвесной	2 800	2 373
93	Насос для бочек	24 800	21 017
94	Печка на жидкотопливом топливе	600	508
95	Дробилка скорлупы GE-150	9 100	7 712
	Склад краски		
96	Компрессор СО-7	21 100	17 881
97	Компрессор СО-7	21 100	17 881
98	Покрасочный аппарат BATHER	70 000	59 322
99	Покрасочный аппарат	70 000	59 322
100	Тепловая пушка	4 000	3 390
101	Тепловая пушка	4 000	3 390
102	Покрасочный аппарат	70 000	59 322
103	Тепловая пушка	4 000	3 390
104	Пожарный гидрант	1 800	1 525
105	Стойки металлические для проволоки	7 200	6 102
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	12 600	10 678
	Кабинет директора		
107	Стол 3-х предметный	1 500	1 271
108	Стулья	7 000	5 932
109	Телевизор ERISSON	5 200	4 407
110	Ксерокс CANON	1 200	1 017
111	Жалюзи вертикальные	1 000	847
112	Сейф металлический	4 500	3 814

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
113	Кондиционер Delongi	7 200	6 102
114	Стенка встроенная	14 900	12 627
	Приемная		
115	Стол письменный	1 500	1 271
116	Стулья	2 100	1 780
117	Шкаф-купе зеркальный	7 500	6 356
118	Шкаф книжный	7 500	6 356
	Кабинет главного инженера		
119	Стол письменный	1 500	1 271
120	Кресло	2 400	2 034
121	Стулья	1 400	1 186
122	Сейф металлический	4 500	3 814
123	Встроенная стенка	14 900	12 627
124	Тумба	900	763
125	Зеркало	1 000	847
126	Вентилятор настенный	1 200	1 017
	Архив		
127	Стол	1 500	1 271
128	Тумба	900	763
129	Стулья	2 100	1 780
130	Шкаф 2-х створчатый	7 500	6 356
131	Монитор SyneMaster 500L	1 800	1 525
132	Принтер HP Laser gat 5L	1 700	1 441
133	Системный блок /старый/	2 300	1 949
134	Системный блок /некондиция/	3 600	3 051
135	Зеркало	1 000	847
	Столовая		
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	5 900	5 000
137	Стулья /разные/	5 600	4 746
138	Стол	3 000	2 542
139	Тумбочки	1 800	1 525
140	Этажерка	1 800	1 525
141	Микроволновая печь	1 000	847
142	Жалюзи вертикальные	500	424
143	Антресоль	900	763
144	Зеркало	1 000	847
	Кабинет механика		
145	Шкаф с антресолью	7 500	6 356
146	Стул	700	593
147	Кресло	2 400	2 034

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
148	Тумбочка	900	763
149	Тумба	900	763
150	Стол	1 500	1 271
151	Тумбочка	900	763
152	Книжная полка	600	508
	Кабинет "Магнита"		
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	7 500	6 356
154	Стол с тумбой	1 500	1 271
155	Тумба с полкой	900	763
156	Стулья	1 400	1 186
157	Тумбочка черная	900	763
158	Столы фигурные с тумбочками	3 000	2 542
	Бухгалтерия левая сторона		
159	Стол с тумбой	1 500	1 271
160	Стулья	2 800	2 373
161	Стол на хромированных ножках	1 500	1 271
162	Принтер Laser Base MF3110	1 700	1 441
163	Полочка	300	254
164	Системный блок	6 400	5 424
165	Монитор	1 800	1 525
166	Клавиатура	100	85
167	Шкаф книжный	7 500	6 356
	Бухгалтерия правая сторона		
168	Стол письменный	1 500	1 271
169	Стол компьютерный	1 500	1 271
170	Тумба	900	763
171	Тумбочка	900	763
172	Книжная полка	600	508
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	13 600	11 525
174	Стулья	2 100	1 780
175	Кресло	2 400	2 034
176	Сейф металлический	4 500	3 814
177	Стеллаж	15 000	12 712
178	Вентилятор IRIT	1 200	1 017
179	Счетчик денежных купюр	4 800	4 068
180	Тумбочка	900	763
	Коммерческий отдел		
181	Стол с тумбой	3 000	2 542
182	Кресло	4 800	4 068

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
183	Тумба	1 800	1 525
184	Стулья	1 400	1 186
185	Стул черный	700	593
186	Телефон-факс PANASONIK KT-FT 982	6 000	5 085
187	Монитор Fujitsu	1 800	1 525
188	Шкаф-купе зеркальный	7 500	6 356
	Антрессоль (кабинет)		
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	7 500	6 356
190	Тумба 2-створчатая	900	763
191	Стол 2-х тумбовый	1 500	1 271
192	Стол письменный	3 000	2 542
193	Стол с 1-й тумбой	1 500	1 271
194	Стол компьютерный	1 500	1 271
195	Набор мебели из приемной	10 400	8 814
196	Комод черный 3 ящика	1 800	1 525
197	Шкаф 2-х створчатый	7 500	6 356
198	Шкаф книжный /некомплект/	5 000	4 237
199	Стулья	1 400	1 186
200	Кресло черное	2 400	2 034
201	Телевизор soni /древний/	1 500	1 271
	Касса		
202	Стул	700	593
	Раздевалка		
203	Шкафчики металлические	36 400	30 847
	Столярка		
204	Баллон пропана	1 800	1 525
205	Огнетушитель ОП-52	200	169
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	2 100	1 780
	2		
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	8 500	7 203
208	Бочка на колесах с помпой	18 100	15 339
209	Грейфер, V = 1м.3	49 000	41 525
210	Котел собственного изготовления	800	678
211	Пескоструйный аппарат	3 400	2 881
212	Вентилятор № 6-8	5 100	4 322
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	2 000	1 695
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	1 600	1 356
215	Будка под кислородные баллоны	18 900	16 017
216	Вальцы протяжные (станок) восстановленные на улице	26 900	22 797

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
217	Печь на дровах для сушки песка	16 800	14 237
	3		
218	Автомойка Кархер 135	2 700	2 288
219	Шкаф к токарному станку	9 500	8 051
220	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	90 200	76 441
222	Весы напольные 50 кг	2 900	2 458
223	Весы настольные	1 000	847
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	4 600	3 898
225	Весы УУК 2-400/500-5-003	2 300	1 949
226	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
227	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	60 200	51 017
229	Весы напольные ГП 50 кг	2 900	2 458
230	Пост газовой резки	2 700	2 288
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	7 900	6 695
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	21 500	18 220
233	Наковальня	700	593
	Ангар		
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	4 600	3 898
235	Насос центробежный	6 700	5 678
236	Вентилятор осевой № 4	2 200	1 864
237	Печка Булоян	14 600	12 373
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	6 300	5 339
239	Лебедка некомплект	4 400	3 729
240	Комплект лесов	11 100	9 407
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	8 100	6 864
242	Мотор-редукторы шлагбаума	2 800	2 373
243	Весы напольные	2 900	2 458
	Цех		
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	2 900	2 458
245	Печь муфельная	15 100	12 797
246	Лестница аллюминевая =4м	800	678
247	Стремянка аллюминевая = 2м	3 000	2 542
248	Тачка 2-х колесная	1 600	1 356
249	Стеллаж 2-х ярусные (ангар)	6 900	5 847
250	Стеллаж 3-х секционный	19 200	16 271
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	13 200	11 186
252	Стеллаж 2-х секционный	9 300	7 881
253	Стеллаж под инструмент	4 300	3 644

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	1 200	1 017
255	Вулканизатор	21 000	17 797
	Цех скорлупы		
256	Весы до 25 кг	4 100	3 475
257	Весы до 20 кг	4 100	3 475
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	500	424
259	Вентилятор бытовой ATLANT	600	508
260	Рессивер компрессорный V = 200л	3 500	2 966
	Склад краски		
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	12 300	10 424
262	Шкаф электрический ЩС-4	3 500	2 966
263	Покрасочный аппарат BATHER без	23 600	20 000
264	Вентилятор центробежный № 4	5 100	4 322
265	Насос центробежный К-80-65-160	6 700	5 678
266	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
267	Вентилятор центробежный № 4	5 100	4 322
268	Верстак металлический	2 800	2 373
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	4 100	3 475
270	Вентилятор центробежный	5 100	4 322
271	Бачок для покрасочного аппарата	10 200	8 644
272	Рессивер воздуха = 10л	1 300	1 102
	База		
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	1 900	1 610
274	Топор маленький	100	85
275	Насадка к миксеру	700	593
276	Резак газовый длинный /1-неисправный/	600	508
277	Светильник взрывобезопасный (переноска) 36 В	270	229
278	Резак газовый малый	540	458
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1-неисправный/	2 200	1 864
280	Пылесос промышленный (красный) /столярный цех/	3 000	2 542
281	Конвектор сварочный НОВО-300 220в	3 100	2 627
282	Конвектор сварочный ЭЛИТЕК	2 300	1 949
283	Полуавтомат сварочный № 101	5 400	4 576
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220вт	4 800	4 068
285	Бензопила "ТАЙГА"	2 100	1 780
286	Эл/пила "ПАРМА"	1 200	1 017
287	Отбойный молоток	64 800	54 915
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	35 000	29 661
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	15 300	12 966

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
290	Электрорубанок BOSCH в чемодане	4 600	3 898
291	Лампа паяльная	1 200	1 017
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	15 300	12 966
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	200	169
294	Шлиф.машинка STERN /без пылесборника/	1 100	932
295	Пистолет монтажный	180	153
296	Отбойный молоток PAIER	15 300	12 966
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	500	424
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	1 200	1 017
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	900	763
300	Мегометр	2 900	2 458
301	Пила дисковая /нерабочая/	2 200	1 864
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	1 200	1 017
303	Трансформатор 12В	600	508
304	Переноска 220 В	180	153
305	Горелка для кровли	200	169
306	Динамометр до 5т	8 700	7 373
307	Компрессор /Кузня/	21 100	17 881
308	ТЭНЫ	7 200	6 102
309	Пояс монтажный	1 200	1 017
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр.Тарасов/	5 000	4 237
311	Эл/лобзик	1 300	1 102
312	Шлиф.машинка SKIL	1 600	1 356
313	Миксер с насадками /1в загоне/	12 900	10 932
314	Лампа ДРЛ-400	300	254
315	Лампы OSARM 250w	600	508
316	Тестер Ц4352М	5 500	4 661
317	Теоделит с треногой	8 700	7 373
318	Термометр контактный	1 900	1 610
319	Стробоскоп	400	339
320	Распылитель	4 000	3 390
321	Длиномер землеустроительный (линейка)	1 700	1 441
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	600	508
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	800	678
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	200	169
325	Пускатель эл. На доске (№5)	100	85
326	Уровень 2м (новый)	900	763
327	Переноска 220 В	90	76
328	Удлиннитель для сварочника	200	169

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
329	Болгарка большая	3 100	2 627
330	Трансформатор 220/12В	300	254
331	Перфоратор BOSCH	4 400	3 729
332	Шуруповерт BOSCH синий	2 200	1 864
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	1 600	1 356
334	Тестер малый	80	68
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	90	76
336	Автотрансформатор 220В/18В	300	254
337	Шуруповерт BOSCH	4 400	3 729
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	1 300	1 102
339	Дрель ударная BOSCH	3 900	3 305
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	2 800	2 373
341	Шлифмашина MAKITA мал.	1 400	1 186
342	Эл/дрель BOSCH	1 400	1 186
343	Ножовка по металлу	300	254
344	Ножовка по дереву	80	68
345	Линейка metall. 500м	70	59
346	Линейка metall. 1000м	200	169
347	Эл.лобзик MAKITA	1 300	1 102
348	Шлиф.машинка BOSCH большая /не держит ленту/	3 100	2 627
349	Пила дисковая BOSCH	5 600	4 746
350	Пила цепная BOSCH	4 300	3 644
351	Переноска 220В	90	76
352	Струбцины	400	339
353	Степлер	400	339
354	Фрезы	160	136
Склад наверху			
355	Выключатели блок БС-3	800	678
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	200	169
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	1 600	1 356
358	Розетка + выключатель (комплект)	630	534
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	1 380	1 169
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	900	763
361	ТЭН электрич. Малый	1 200	1 017
362	Патроны к респираторам	1 000	847
363	Шланг 10 мм	140	119
364	Грабли без/черня	200	169
365	Скотч упаковочный 48 мм	70	59
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	90	76

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	1 500	1 271
368	Рукав пожарный б/у	1 000	847
369	Кран водоразборный	540	458
370	Лента для нагрева кабелей	400	339
371	Стекло к прожектору	400	339
372	Ножи для гильотины	400	339
373	Комплект пожарный (противогаз с кислородным баллоном)	4 500	3 814
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	200	169
375	Костюм огнезащитный	700	593
376	Каски строительные	900	763
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	4 800	4 068
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	10 000	8 475
379	Светильник плоский	500	424
380	Светильник одинарный	500	424
381	Рамные оконные блоки б/стекол	6 000	5 085
382	Рукав пожарный (новый)	8 100	6 864
383	Герм.лента 12	720	610
384	Тройник пласт. 21590	40	34
385	Уголки 2159	30	25
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	70	59
387	Заклепки	600	508
388	Шлем МИОТ-49	8 000	6 780
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	600	508
390	Костюм рабочий р 52-24	400	339
391	Костюм рабочий р 56-58	400	339
392	Ткань костюмная /не более 3м/	20	17
393	Респиратор	400	339
394	Розетка	30	25
395	Рукавицы обычные	60	51
396	Штаны ватные	1 200	1 017
397	Плащ	200	169
398	Подшлемники	160	136
399	Лампы 150 Вт	1 240	1 051
400	Фуфайка р 48-50	1 800	1 525
401	Лампы в прожектор 500Вт	3 000	2 542
402	Лист оцинков. 1250*2500	1 200	1 017
403	Лампочки 300 Вт	320	271
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	600	508
405	Ботинки р. 29	200	169
406	Сапоги резиновые р. 25,5	160	136

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
407	Костюм сварщика р. 52-54	500	424
408	Костюм для пескоструйных работ	1 400	1 186
409	Дрель ручная	2 200	1 864
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD-FROST 5 Gisloved	4 000	3 390
411	Резина 7/50 R16 LT на китаец	7 200	6 102
412	Резина с дисками 185/75 R16 C	4 000	3 390
413	Резина 215/90 - 15C	1 800	1 525
414	Резина новая 185/75 R 16C	2 000	1 695
415	Резина 225/75 R16C	700	593
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	700	593
417	Стол бильярдный	26 600	22 542
418	Стол теннисный	2 800	2 373
	Инв.8		
419	Бензогенератор SDMO на 220 вт	15 500	13 136
420	Забор металлический S=180 м2	20 000	16 949
421	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2	60 000	50 847
422	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	50 000	42 373
423	Забор бетонный от арматурного цеха до ангары "СтройСити" S=55м2	20 000	16 949
424	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor	12 000	10 169
425	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № КА 208030	17 100	14 492
426	Помещение (формовочный цех)	11 110 000	9 415 254
	Итого объекты оценки, не в залоге:	22 158 630 (двадцать два миллиона сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей)	18 804 128 (восемнадцать миллионов восемьсот четыре тысячи сто двадцать восемь)

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Цель оценки

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

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

Понятие рыночной стоимости

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:
 - при изъятии имущества для государственных нужд;
 - при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
 - при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
 - при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
 - при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
 - при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Понятие	Определение
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте. Согласно ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов

Понятие	Определение
	капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.
Цена объекта оценки	Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Итоговая величина стоимости	Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общих методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Объект-аналог	Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подходы к оценке	
Сравнительный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход	Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Копия выписки из ЕГРП от 28.11.2016 №43-00-4001/5001/2016-5340 - Копия свидетельства о государственной регистрации права №43-01/01-168/2004-285 от 11.08.2015 - Копия свидетельства о государственной регистрации права №43-43-01/324/2005-001 от 11.08.2015 - Копия свидетельства о государственной регистрации права №43-43-01/178/2005-289 от 11.08.2015 - Копия свидетельства о государственной регистрации права №43-01/01-36/2002-465 от 11.08.2015 - Копия свидетельства о государственной регистрации права №43-01/01-11/2002-182 от 13.08.2015 - Копия свидетельства о государственной регистрации права №43-01/01-11/2002-181 от 11.08.2015 - Копия выписки из ЕГРП от 03.02.2017 - Копия справки из ГИБДД о наличии транспортных средств №17/Н-169 от 15.11.2016 - Копия паспорта транспортного средства № 52 КУ 281224 - Копия паспорта транспортного средства № 73 ТР 553737 - Копия паспорта транспортного средства № 52 КМ 301766 - Копия паспорта транспортного средства № 43 ЕЕ 455950 - Копия паспорта самоходной машины №ВА 325582 - Копия свидетельства о регистрации машины №ВК 322657 - Копия свидетельства о регистрации машины №ВК 322661 - Свидетельство о регистрации ТС - № 43 ТУ 664117 - Свидетельство о регистрации ТС - № 43 РЕ 594191 - Свидетельство о регистрации ТС - № 43 СО 732710 - Свидетельство о регистрации ТС - № 43 ТМ 809632
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"> - Копия технического паспорта на здание арматурного и столярного цеха по адресу: Кировская обл.. г. Киров, ул. Базовая, д.10 от 27.01.2005 - Копия технического паспорта на административное здание по адресу: Кировская обл.. г. Киров, ул. Базовая, д.10 от 27.01.2005 - Копия технического паспорта на здание формовочного цеха по адресу: Кировская обл.. г. Киров, ул. Базовая, д.10 от 27.01.2005 - Копия кадастрового паспорта на здание формовочного цеха №90/16-77793 от 11.04.2016г. - Копия кадастрового паспорта на нежилое помещение №90/16-235130 от 17.10.2016г. - Копия инвентаризационной описи №1 от 23.01.2017 - Копия инвентаризационной описи №2 от 23.01.2017 - Копия инвентаризационной описи №3 от 23.01.2017 - Копия инвентаризационной описи №4 от 23.01.2017

7.1. Количественные и качественные характеристики зданий и сооружений

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектами оценки являются:

1. Здание трансформаторной подстанции 36,1 кв.м., адрес (местоположение) – Российская Федерация, Кировская область, ул. Техническая, д. 22, кадастровый № 43:40:000179:63;
2. Здание арматурного и столярного цеха, площадь 1745,6 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22/1, кадастровый № 43:40:000179:235;

3. Здание административное, площадь 595,3 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, кадастровый № 43:40:000179:236; (общая долевая собственность, доля в праве – 75/100)
4. Здание холодного склада, площадь 177,2 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 27, кадастровый № 43:40:000178:136;
5. Сооружение площадка для хранения строительных материалов, площадь 768,6 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22;
6. Участок автомобильной дороги, 260 пог.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д.22;
7. Ангар сборно-разборный, инв. № 161, площадь 200 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, находится около площадки для хранения;
8. Ангар сборно-разборный, инв. № 162, площадь 200 кв. м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22, находится за формовочным цехом;
9. Ангар сборно-разборный, площадь 400 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, кировская область, г. Киров, ул. Техническая, д. 22;
10. Пункт охраны кирпичный адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, 22;
11. Забор металлический, площадью 180 кв.м.;
12. Забор бетонный с 2-мя воротами, площадью 90 кв.м.;
13. Забор бетонный площадью 171 кв.м.;
14. Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити", площадью 55 кв.м.
15. Помещение формовочного цеха, площадью 1205,2 кв.м., адрес (месторасположение) объекта: Российская Федерация, Кировская область, г. Киров, ул. Техническая, 22/2; кадастровый № здания, в котором расположено помещение, 43:40:00179:220, кадастровый № помещения 43:40:000179:302;

Описание зданий, ангаров и сооружений

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые здания, ангары, сооружения на момент оценки используются.

Состав прав на объект оценки – собственность. Правообладатель является Заказчиком оценки и указан в Разделе 4.1 настоящего Отчета. Правоустанавливающие документы, подтверждающие наличие права собственности на помещения, в распоряжение Оценщика предоставлены.

Таблица №7.1.1. Количественные и качественные характеристики здания трансформаторной подстанции

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Здание нежилое
Общая площадь здания:	36,1
Этажность:	1
Год постройки:	н/д
Фундамент:	Железобетонный
Наружные и внутренние стены:	Кирпич
Крыша:	Два слоя рулонная
Полы:	бетонные
Высота помещений по внутреннему обмеру:	3 м.
Состояние здания:	Удовлетворительное состояние
Дополнительные улучшения:	Нет
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Трансформаторная подстанция
Информация о текущем использовании:	

Наименование/показатель	Значение показателя
Источник информации:	- Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.2. Количественные и качественные характеристики здания арматурного и столярного цеха, площадью 1745,6 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Арматурный и столярный цех
Общая площадь здания:	1745,6
Этажность:	1, антресольный
Год постройки:	1972
Фундамент:	Бетонный ленточный сборный, железобетонный сборный стаканного типа
Наружные и внутренние стены:	Кирпичные
Перекрытия:	Железобетонное сборное
Крыша:	Мягкая рулонная совмещенная
Полы:	Бетонные
Оконные проемы:	Двойные створные
Дверные проемы:	Простые деревянные, металлические
Внутренняя отделка:	Штукатурка, окраска
Отделка наружная:	Окраска окон
Коммуникации:	Центральные водопровод, канализация, отопление, электроосвещение (проводка скрытая), телефон, радио (проводка открытая), естественная вентиляция
Высота помещений по внутреннему обмеру:	От 2,65 м до 6,62 м
Состояние здания:	Удовлетворительное состояние
Дополнительные улучшения:	Отмостка
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Представлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, производственное
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Копия технического паспорта; - Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.3. Количественные и качественные характеристики здания административного, площадью 595,3 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Здание административное
Общая площадь здания:	595,3
Этажность:	2
Год постройки:	1973
Фундамент:	Бетонный ленточный сборный
Наружные и внутренние стены:	Кирпичные
Перекрытия:	Железобетонное сборное
Крыша:	Мягкая рулонная совмещенная
Полы:	Бетонные, плитка, линолеум
Оконные проемы:	Двойные створные
Дверные проемы:	Простые деревянные, металлические
Внутренняя отделка:	Штукатурка, окраска, облицовка плиткой
Отделка наружная:	Окраска окон
Коммуникации:	Центральные водопровод, канализация, отопление, электроосвещение (проводка скрытая), телефон, радио (проводка открытая), естественная вентиляция
Высота помещений по внутреннему обмеру:	От 2,65 м до 6,62 м
Состояние здания:	Удовлетворительное состояние

Наименование/показатель	Значение показателя
Дополнительные улучшения:	Отмостка
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, административное
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Копия технического паспорта; - Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.4. Количественные и качественные характеристики здания холодного склада, площадью 177,2 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Склад
Общая площадь здания:	177,2 кв.м.
Этажность:	1
Состояние здания:	Удовлетворительное
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, прочее
Информация о текущем использовании:	Склад
Источник информации:	- Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.5. Количественные и качественные характеристики сооружения: площадка для хранения строительных материалов, площадью 768,60 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов
Общая площадь сооружения:	768,6 кв.м.
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, прочее
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Фотоматериалы;

Таблица №7.1.6. Количественные и качественные характеристики участка автомобильной дороги, протяженностью – 260 пог.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Участок автомобильной дороги
Общая протяженность:	260 пог.м., ширина дорожного полотна – 3,5 м.
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	автодорога
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Фотоматериалы;

Таблица №7.1.7. Количественные и качественные характеристики ангара металлического, инв. №161, площадью 200 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Ангар сборно-разборный
Общая площадь здания:	200 кв.м.
Этажность:	1
Состояние здания:	Удовлетворительное
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, прочее

Наименование/показатель	Значение показателя
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.8. Количественные и качественные характеристики ангара металлического, инв. №162, площадью 200 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Ангар сборно-разборный
Общая площадь здания:	200 кв.м.
Этажность:	1
Состояние здания:	Удовлетворительное
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, прочее
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.9. Количественные и качественные характеристики ангара металлического, площадью 400 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Ангар сборно-разборный
Общая площадь здания:	400 кв.м.
Этажность:	1
Состояние здания:	Удовлетворительное
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, прочее
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.10. Количественные и качественные характеристики здания пункт охраны кирпичный

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Здание нежилое
Общая площадь здания:	6 кв.м.
Этажность:	1
Наружные и внутренние стены:	Кирпич
Оконные проемы:	Двойные створные
Дверные проемы:	Простые деревянные
Внутренняя отделка:	Штукатурка, окраска
Отделка наружная:	Штукатурка, окраска окон
Коммуникации:	Электроосвещение (проводка открытая)
Высота помещений по внутреннему обмеру:	2,7 м.
Состояние здания:	Удовлетворительное состояние
Дополнительные улучшения:	Нет
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Не предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

Таблица №7.1.11. Количественные и качественные характеристики здания формовочного цеха, площадью 2377,3 кв.м.

Наименование/показатель	Значение показателя
Наименование:	Формовочный цех
Общая площадь здания:	2377,3 кв.м.
Этажность:	1, антресольный
Год постройки:	1973
Фундамент:	Бетонный ленточный сборный, железобетонный сборный стаканного типа
Наружные и внутренние стены, перегородки, каркас:	Кирпичные. Железобетонные колонны и балки.
Перекрытия:	Железобетонное сборное
Крыша:	Мягкая рулонная совмещенная
Полы:	Бетонные
Оконные проемы:	Двойные створные
Дверные проемы:	Простые деревянные, металлические
Внутренняя отделка:	Штукатурка, окраска
Отделка наружная:	Окраска окон
Коммуникации:	Центральные водопровод, канализация, отопление, электроосвещение (проводка открытая), телефон, радио (проводка открытая), естественная вентиляция
Высота помещений по внутреннему обмеру:	От 2,55 м до 10,85 м
Состояние здания:	Удовлетворительное состояние
Дополнительные улучшения:	Отмостка
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются:	Предоставлен
Назначение объекта оценки:	Нежилое, производственное
Информация о текущем использовании:	Используется
Источник информации:	- Копия технического паспорта; - Фотоматериалы; - Визуальный осмотр оценщика.

7.2. Количественные и качественные характеристики техники, оборудования и инструмента

Все оборудование, техника и инструмент принадлежат ООО «Энергохимзащита». Фактический адрес основной части (местоположение) машин, оборудования и инструментов: г. Киров, ул. Техническая, 22.. Объекты оценки находятся как в помещении, так и на открытом воздухе. Окружающая застройка представлена производственными и складскими зданиями. Подъезд осуществляется с ул. Производственной. Подъездные пути к объекту хорошего качества.

Техническое состояние, комплектность и работоспособность оцениваемой техники, оборудования принимается на основе визуального осмотра. Часть оцениваемых объектов эксплуатируется и находятся в рабочем состоянии, часть не используется. Техническое состояние объектов оценки принимается как пригодное к использованию (использовавшаяся собственность в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали), что подтверждено визуальным осмотром.

ГАЗ-52-МТП, гос.номер У105ВА 43, 1990г.в., инвентарный № – б/н



Технические характеристики ГАЗ-52-МТП

Показатель	Значение
Грузоподъёмность , кг	2500
Допустимая масса прицепа, кг.	2500
Полная масса, кг	5170
Максимальная мощность, л.с. (кВт)	75 (55,2) при 2600

Описание ГАЗ-52-МТП

Передвижная ремонтная мастерская ГАЗ-52-МТП используется для устранения технических неисправностей на автомобилях.

Бульдозер Д3-42, рег. номер 3930 КХ 430д выпуск -1979, инвентарный № – 925029



Технические характеристики

Показатель	Значение показателя
Размеры (длина*ширина*высота), мм	4980*2560*2650
Дорожный просвет (клиренс), мм	380
Общий вес, кг	7390
Объем топливного бака, л.	245
Коробка передач	механика
Максимальная конструктивная скорость, км/час	6,58
Вид движителя	гусеничный

Описание Бульдозера ДЗ-42¹

ДЗ-42 – бульдозер, использующийся при разработке грунтов первой и второй категорий. Может перемещать сыпучий материал и планировать территорию под строительство. Установка дополнительного оборудования позволяет рыть траншеи и котлованы, а также осуществлять чистку дорог от грязи и снежного покрова.

Кран ДЭК-161, год выпуска – 1971, инвентарный № - б/н**Технические характеристики**

Показатель	Значение показателя
Грузородъемность, т	16,0-2,2
Вылет (наименьший- - наибольший), м	4,4 – 14,0
Наибольшая высота подъема, м	11,5-6,0
Стреловое оборудование:	
основное	с невыдвижной основной стрелой
сменное	нет
Длина стрелы, м	14
Частота поворота, об/мин	2
Скорость передвижения, км/час	0,8
Дорожный просвет, мм	400
Габаритные размеры ходового устройства, мм	
длина	5065
ширина	4400
ширина трака	665
Рабочая масса, т	31

Описание Крана ДЭК-161²

Кран ДЭК-161 грузоподъемностью 16 т с индивидуальным электроприводом механизмов смонтирован на ходовом устройстве с многокатковыми гусеничными тележками с тремя поддерживающими катками. Опорно-поворотное устройство роликовое однорядное с перекрещающимися роликами. Дизель-электрический грейферный кран ДЭК-161 предназначен для перегрузки топлива на складах.

¹ Источник информации <http://www.tractorreview.ru/traktora/buldozery/buldozer-dz-42-tehnicheskie-harakteristiki.html#12>

² Источник информации <http://www.techstory.ru/krans/krantech/dek161.htm>

Токарный станок 1К62Б, год выпуска 1962, инвентарный №5

Технические характеристики Токарного станка 1К62Б³

Показатель	Значение показателя
Наибольший диаметр детали, обрабатываемой над станиной, мм	400
Наибольший диаметр детали, обрабатываемой над суппортом, мм	220
Наибольшая длина обрабатываемой детали, мм	1000
Мощность, кВт	10
Габариты, мм	2812*1166*1324
Масса, кг	2293

Описание токарного станка 1К62Б

Токарный винторезный станок 1К62Б является универсальным. Он предназначен для выполнения разнообразных токарных работ: для нарезания метрической, дюймовой, модульной, питчевой, правой и левой, с нормальным и увеличенным шагом, одно- и многозаходной резьбы, для нарезания торцовой резьбы и для копировальных работ (с помощью прилагаемого к станку гидрокопировального устройства). Универсальный токарный станок 1К62Б применяется в условиях индивидуального и мелкосерийного производства.

Компрессор ГСВ 1/12, инвентарный №48, год выпуска 1973



Технические характеристики

Показатель	Значение показателя
Производительность, л/мин.	1000
Емкость ресивера, л.	500

³ Источник информации <https://stanok-kpo.ru/spravochnik/stanki-sovetskie-rossiyskie-importnye-spravochnaya-informatsiya/1k62b-rmc-1000.html>

Показатель	Значение показателя
Конечное давление сжатого воздуха, атм.	12
Число ступеней сжатия	2
Число цилиндров	4
Число оборотов коленвала компрессора, об/мин	750
Мощность электропривода, кВт	10
Габариты, мм	1866*670*1430
Масса, кг	520

Описание компрессора ГСВ 1/12⁴

Поршневой компрессор ГСВ-1/12 предназначен для обеспечения сжатым воздухом гаражей, авто предприятий, авторемонтных мастерских и станций технического обслуживания, автозаправочных станций, а также участков шиномонтажа и пескоструйного оборудования.

Дробилка скорлупы GE-150 (электрический измельчитель веток Viking GE-150)



Технические характеристики

Показатель	Значение показателя
Тип двигателя	электрический
Мощность, Вт	2500
Максимальный диаметр веток, мм	35
Мусоросборник	+
Объем мусоросборника, л.	28
Максимальная толщина материала (дерево), мм	35

Описание Дробилка скорлупы GE-150 (электрический измельчитель веток Viking GE-150)⁵

Измельчитель Viking GE 150 применяется для переработки веток, скорлупы и др. промышленных отходов толщиной до 35 миллиметров, измельчая их до небольшой щепы. Короткая наклоненная воронка и запатентованное входное отверстие делают загрузку удобной и не требующей усилий.

7.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Оцениваемые здания и сооружения расположены в г. Кирове Кировской области.

Киров – крупный город в России, административный центр Кировской области. Город образует самостоятельное муниципальное образование со статусом городского округа. Город расположен на реке Вятке, в 896 км от Москвы в направлении на северо-восток.

В состав муниципального образования «Город Киров» входит непосредственно город Киров и 134 сельских населенных пункта. ТERRITORIЯ в городской черте подразделяется на 4 района: Ленинский, Октябрьский, Первомайский и Нововятский.

⁴ Источник информации <http://promkompressor.com/kompressora-garazhnogo-tipa/kompressor-gsv-1-12-1000-l-min.html>

⁵ Источник информации <http://www.220-volt.ru/catalog-59289/>

Численность населения на 01 января 2016 года составила 496 986 человек.

Согласно Разделу 3 данного Отчета фактический адрес (местоположение) оцениваемых объектов: г. Киров, ул. Техническая д. 22 и ул. Техническая, д. 27. Окружающая застройка представлена в основном производственными и складскими зданиями. Подъезд осуществляется со стороны улицы Производственной. Подъездные пути к объекту хорошего качества. На рис. 7.3.1. представлено местоположение административного здания, здания арматурного и столярного цеха, формовочного цеха, пункта охраны, трансформаторной подстанции, площадки для хранения строительных материалов и 3 сборно-разборных ангаров. На рисунке 7.3.2. представлено местоположение холодного склада.

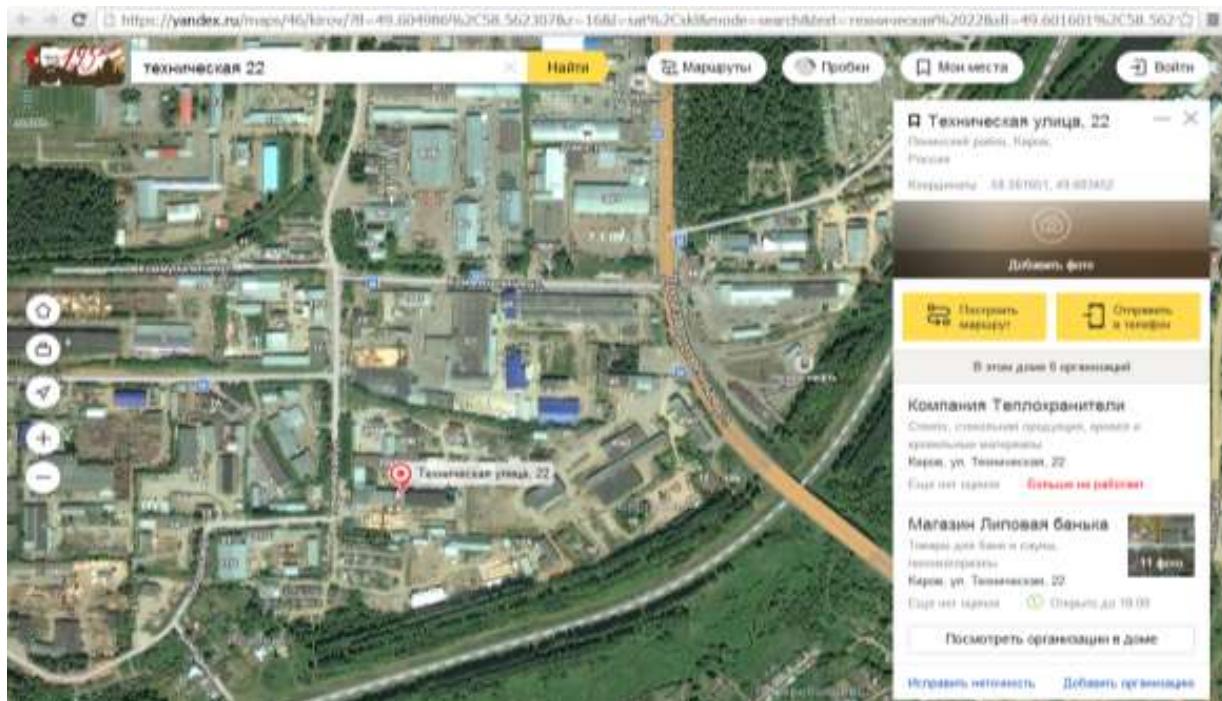


Рис. 7.3.1. Местоположение объектов оценки на фрагменте карты г. Кирова. Источник: <https://yandex.ru/maps/46/kirov/?ll=49.604986%2C58.562307&z=16&l=sat%2Cskl>

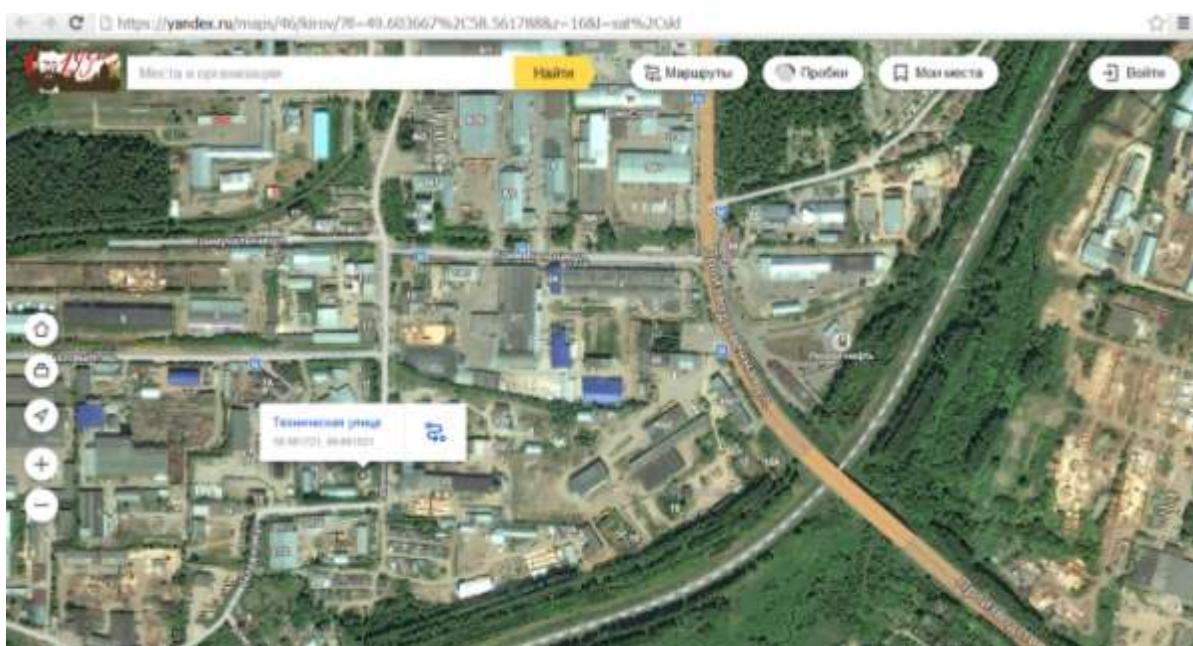


Рис. 7.3.2. Местоположение здания холодного склада на фрагменте карты г. Кирова. Источник: <https://yandex.ru/maps/46/kirov/?ll=49.603667%2C58.561788&z=16&l=sat%2Cskl>

Объекты оценки: здание административное, здание арматурного и столярного склада, 3 сборно-разборных ангаров, формовочный цех, трансформаторная подстанция, участок автомобильной дороги располагаются в кадастровом квартале № 43:40:000179. На участках с кадастровыми номерами

43:40:000179:34, 43:40:000179:36, 43:40:000179:37. Данные участки находятся в краткосрочной аренде у ООО «Энергохимзащита»

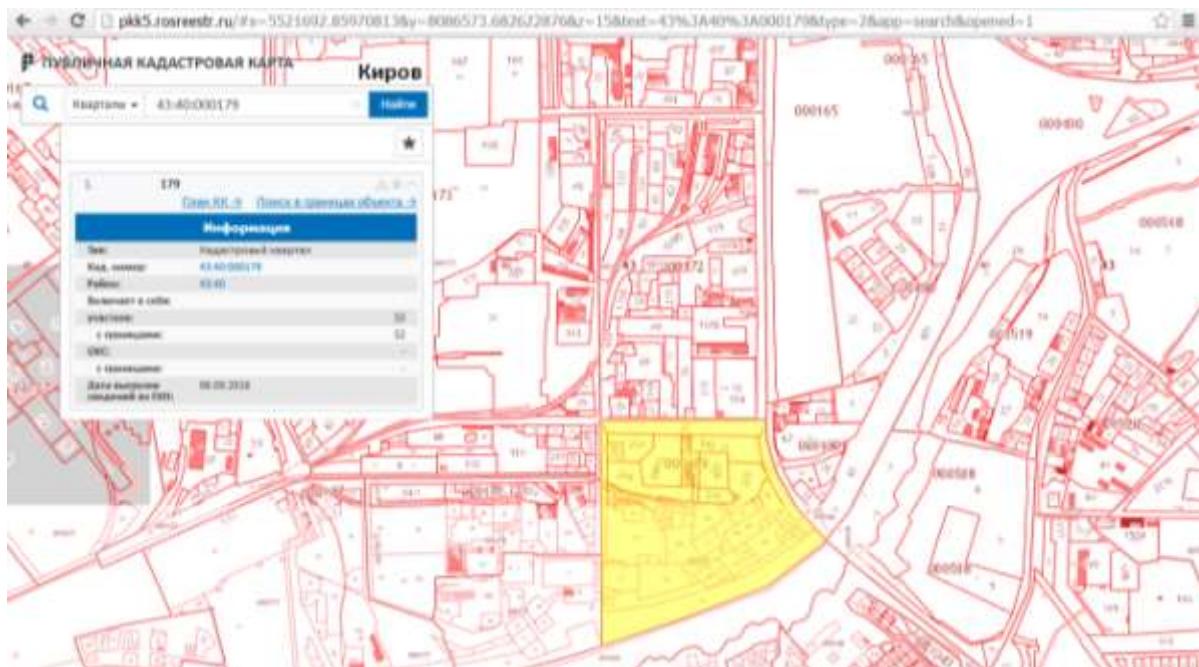


Рис. 7.2.3. Местоположение объектов оценки на отрезке кадастровой карты. Источник:
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5521692.85970813&y=8086573.682622876&z=15&text=43%3A40%3A000179&type=2&app=search&opened=1>

Объект оценки: здание холодного склада располагается на участке с кадастровым номером № 43:40:000178:53. Участок находится в краткосрочной аренде у ООО «Энергохимзащита».

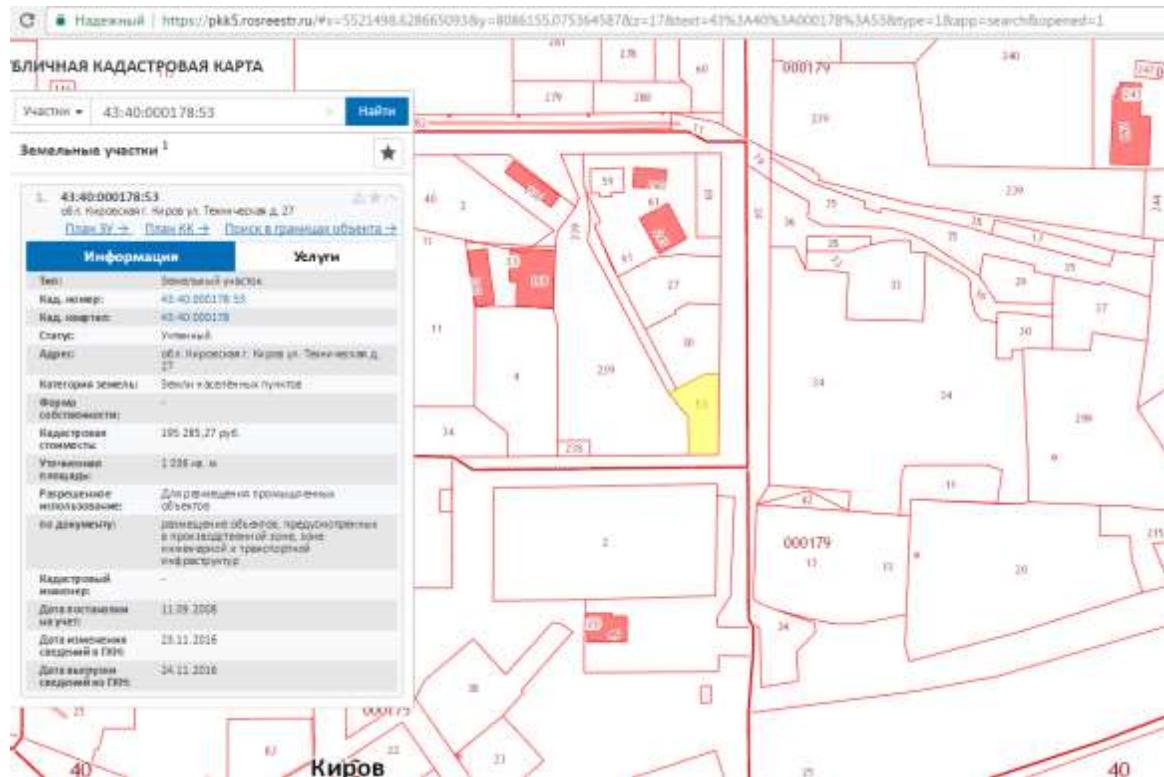


Рис. 7.2.4. Местоположение объекта оценки на отрезке кадастровой карты. Источник:
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=5521498.628665093&y=8086155.075364587&z=17&text=43%3A40%3A000178%3A53&type=1&app=search&opened=1>

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

7.4. Фотографии объекта оценки

- Объектами оценки являются:

Здание трансформаторной подстанции



Здание арматурного и столярного цеха





Здание административное



Сооружение: площадка для хранения строительных материалов



Участок автомобильной дороги



Ангар металлический



Ангар металлический



Пункт охраны кирпичный





Здание холодного склада



ГАЗ-52-МТП, гос. номер У 105 ВА 43



37054С, гос.номер Т436 ЕТ 43



BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У 006 МУ43



ГАЗ-33021, гос. номер С 548 ВХ 43



Бульдозер ДЗ-42, рег.номер 3930 КХ 43



Кран ДЭК-161



Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками



7.5. Выводы

- Объект оценки представляет собой оборудование, технику и инвентарь в суммарном количестве наименований 411 единиц, здания и сооружения в суммарном количестве 15 единиц.
- Состав прав на объекты, входящие в состав объекта оценки, – право собственности. Предоставлены выписки из ЕГРП. Собственник – ООО «Энергохимзащита».
- Часть недвижимого имущества находится в залоге у ООО «КомпанияЮБерСтрой». Предмет залога:
 - Здание административное, кадастровый номер: 43:40:000179:236
 - Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 43:40:000179:63
 - Площадка для хранения строительных материалов, кадастровый номер 43:40:000179:279
 - Здание арматурного и столярного цеха, кадастровый номер 43:40:000179:235
 - Участок автомобильной дороги, кадастровый номер 43:40:000179:234
- Осмотр объектов оценки проводился Оценщиком с последующей фотофиксацией, на основании которой проводится описание объектов оценки, в качестве дополнительной информации использовалась устная информация, полученная от Заказчика, а также общедоступные данные сети Интернет.
- Оцениваемые здания и сооружения расположены по адресу: Кировская область, г. Киров, мкр. Сельмаш, ул. Техническая, д. 22, ул. Техническая, д. 27, транспортная доступность хорошая.
- По состоянию на дату оценки земельные участки с кадастровыми номерами 43:40:000178:53, 43:40:000179:34, 43:40:000179:36, 43:40:000179:37, на которых располагаются объекты оценки, находятся в краткосрочной аренде у ООО «Энергохимзащита»
- Техническое состояние зданий, сооружений оценивается как «удовлетворительное», пригодное для эксплуатации. Объекты имеют подключение к сетям электроснабжения, отопления.
- Объектов, отрицательно влияющих на привлекательность оцениваемого имущества, выявлено не было.

РАЗДЕЛ 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Экономическая ситуация в России в 2016 году⁶

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальным за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно слаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно слаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Строительство и инвестиции

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

⁶Источник информации: <http://economy.gov.ru/minc/activity/sections/macro/>

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Валовой внутренний продукт

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Социально-экономическое развитие Кировской области в 2016 г.⁷

Промышленное производство

По итогам 2016 года индекс промышленного производства в области по отношению к 2015 году составил 102,9%. В обрабатывающих производствах выпуск продукции увеличился на 3,3% (в сопоставимых ценах), в добывче полезных ископаемых – на 6,8%. Объемы выполненных работ в энергетическом комплексе увеличились незначительно – на 0,9%.

Индекс производства пищевой промышленности (доля в обрабатывающей промышленности – 16,9%) в 2016 году составил 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий» (доля в обрабатывающей промышленности – 10,4%) составил 109,3%, в том

⁷ Источник информации: <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

числе металлургическое производство увеличилось на 9%, темп роста производства готовых металлических изделий составил 110,2%.

Индекс производства машин и оборудования составил 112,5%. Удельный вес вида экономической деятельности «Производство машин и оборудования (без производства оружия и боеприпасов)» в структуре обрабатывающих производств составил 5,4%.

За 2016 год предприятиями энергетического комплекса выработано 4,6 тыс. Гигаватт-часов электроэнергии (95,4% к 2015 году), 13,7 млн. Гкал тепловой энергии (112,7%).

Удельный вес добычи полезных ископаемых в структуре промышленного производства в 2016 году составил 0,4%. Индекс производства – 106,8%, при этом добыча топливно-энергетических ресурсов выросла на 18,1%, полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, – на 2,9%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в 2016 году составил 32127 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,7% меньше, чем в 2015 году.

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

Сельское хозяйство

По итогам 2016 года в хозяйствах всех категорий произведено молока 608,6 тыс. тонн или 105% к 2015 году, скота и птицы на убой – 81,3 тыс. тонн (100,4%), яиц – 440,8 млн. штук (95%).

В сельскохозяйственных организациях области произведено 559,9 тыс. тонн молока, что на 33,3 тыс. тонн или на 6,3% больше, чем в 2015 году. В среднем от коровы надоено по 6878 кг молока, на 304 кг или 5,1% выше уровня предшествующего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за 2016 год составил 176,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 5% ниже аналогичного периода прошлого года. Доля продовольственных товаров составила 48,2%, доля непродовольственных товаров – 51,8%.

На 1 января 2017 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на сумму 8,9 млрд. рублей. Обеспеченность запасами оборота розничной торговли на конец декабря 2016 года составила 36 торговых дня.

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

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

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

В товарной структуре экспорта области преобладали: удобрения, древесина и изделия из нее, древесный уголь, продукты неорганической химии, реакторы ядерные, котлы, оборудование и механические устройства.

Торговыми партнерами в отчетном периоде являлись 97 стран. Основными торговыми партнерами были страны дальнего зарубежья. Крупнейшие торговые партнеры при экспорте: Бразилия, Финляндия, Ирландия, Бельгия, Швеция, Беларусь, Соединенные Штаты, Казахстан, Германия, Латвия, Италия, Китай.

Крупнейшие торговые партнеры при импорте: Китай, Италия, Германия, Чили, Швейцария, Соединенное Королевство, Узбекистан, Турция.

Инвестиции

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

Крупными и средними организациями вложено порядка 25,2 млрд. рублей, индекс физического объема составил 97,3%.

Сокращение объема инвестиций в основной капитал произошло по следующим видам экономической деятельности: транспорт и связь – 86,3% (доля – 9,8%), образование – 96,0% (доля – 2,6%).

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь-декабрь 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составил 106,1%, в том числе на продовольственные товары – 105,2%, на непродовольственные товары – 107,3%, на услуги – 105,5%.

В декабре 2016 года по сравнению с декабрям 2015 года цены на товары и услуги увеличились на 4,6%.

Индекс потребительских цен на услуги в декабре 2016 года по сравнению с декабрям 2015 года составил 103,5%.

Прибыль прибыльных предприятий составила 13443,7 млн. рублей, увеличившись по сравнению с январем-октябрем 2015 года на 7,5%. Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций составил 76,5%.

Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 января 2017 года составила 10,3 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 января 2017 года снизилась на 0,7 тыс. человек по сравнению с количеством безработных на 1 января 2016 года (9,7 тыс. человек) и составила 9 тыс. человек.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Готовые объекты.
2. Не завершенные строительством объекты.

3. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки (комплекс зданий и сооружений) относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку производственно-складской недвижимости. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к неактивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица №8.2.1. Характеристика объекта недвижимости

Критерий сегмента рынка	Сегмент рынка
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость
В зависимости от характера полезности	Доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Неактивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости: база объявлений сайта avito.ru, dom43.ru, investorkirov.ru,. На основании источников, Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки и заполнил таблицу ниже.

Таблица №8.3.1. Выборка коммерческой недвижимости для анализа ценовой информации

№ п/п	Ссылка	Дата	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/kirovskaya_aya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7247.6_m_830587911	08.02 .2017	г. Киров, ул. Блюхера, д 54	производственный комплекс с ЗУ	7 248	75 000 000	10 348
2	https://www.avito.ru/kirovskaya_aya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3599_m_727136803	17.02 .2017	г. Киров, Октябрьский район, Солнечный проезд, д.3	производственно-складской комплекс с ЗУ	3 816	68 000 000	17 822
3	https://www.avito.ru/kirovskaya_aya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2540_m_727177865	17.02 .2017	г. Киров, Октябрьский район, переулок Энгельса, д. 2	складской комплекс+административные помещения с ЗУ	2 540	49 000 000	19 291
4	https://www.avito.ru/kirovskaya_aya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_913358483	07.02 .2017	г. Киров, Октябрьский район, п. Садаковский, ул. Московская	производственный комплекс с ЗУ	3 200	48 000 000	15 000
5	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-		г. Киров, Первомайск	производственное-	2 600	39 910 000	15 350

№ п/п	Ссылка	Дата	Местополо- жение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
	pomeschenie-na-prodazhu-144366/		ий, ул. Павла Корчагина	складской комплекс с ЗУ			
6	http://dom43.ru/realty/sklad-skoe-pomeschenie-na-prodazhu-91094/		г. Киров, Первомайск- ий, ул.Филатов а, 12	складской комплекс с ЗУ	1 200	15 150 000	12 625
7	http://investorkirov.ru/store/ndetail.php?ID=53197	07.02 .2017	г. Киров, Октябрьски- й район, сл. Большое Скопино	многофункциональный комплекс	3 000	30 000 000	10 000
8	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-48136/		г. Киров, Ленинский район, ул. Калинина, 38	производствен- ный комплекс	3 312	35 000 000	10 566
9	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/mir onov_lug_1_427444136	08.02 .2017	г. Киров, Октябрьски- й район, ул. Миронов Луг, д.1, 45	Производст- венное, + земля 1,2га	1 500	18 000 000	12 000
10	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144325/	20.02 .2017	г. Киров, мкр Лянгасово, ул. Комсомольс- кая	Производст- венно- складской комплекс с ж/д тупиком	3 300	58 000 000	17 576
11	http://dom43.ru/realty/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-na-prodazhu-102100/	20.02 .2017	г. Киров, Ленинский район, ул. Мельничная , 1	Складской комплекс+3 У (1 га)	1 380	25 500 000	18 478
12	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/imusch_kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616	27.01 .2017	г. Киров, Октябрьски- й район, ул. Луганская, 53а	имуществен- ный комплекс	2 570	35 000 000	13 619
Среднее значение удельной стоимости							14 390

По объектам из выборки была составлена гистограмма, которая показывает распределение удельной стоимости квадратного метра из выборки.



Рисунок 8.3.1. Гистограмма соотношения количества предложений продажи или сделки от стоимости на основе анализа выборки недвижимости

На основании построенной гистограммы Оценщик делает вывод, что наибольшее количество объявлений лежит в диапазоне от 10 500 до 15 500 рублей, за кв. м. Среднее значение по выборке равно 14 390 руб./кв.м.

8.4. Рынок металлообрабатывающего оборудования

Для России характерна высокая импортозависимость по металлообрабатывающему оборудованию. Подобная ситуация не характерна для развитых мировых стран, а больше подходит для стран третьего мира.

При подавляющей доле импорта на внутреннем рынке ежегодное потребление металлообрабатывающего оборудования не соответствует положению ведущей промышленной державы мира. По данным Gardner Research Россия в 2015 занимала всего 9 место в мире (2,3% от мирового потребления), а максимально высокое положение в списке потребителей оборудования Россия занимала в 2013 году — седьмое (2,7% от мирового).

Наличный парк оборудования непрерывно снижается, при этом не происходит видимого качественного замещения более новым и производительным оборудованием с ЧПУ.

Доля устаревшего оборудования очень велика по сравнению с другими странами (более-менее полноценное сравнение возрастных характеристик оборудования получилось только со странами Евросоюза).⁸

Согласно «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования – 2015 г.» под ред. Л. А. Лейфера выделяют параметры рынка машин и оборудования, отражающие условия продажи: скидка, при переходе оборудования на вторичный рынок, скидка на «торг», скидка на «опт».

Скидка, учитывающая переход на вторичный рынок – данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на объект один раз. Её экономический смысл заключается в передаваемых рисках – возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д. Для серийного оборудования широкого профиля – эта скидка принимается в размере 12%, для инструментов, инвентаря и приборов – 16%. Скидка, выражена в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

Скидка на торг. На рынке всегда присутствует некая разница между ценой сделки и ценой предложения, такая разница обусловлена у торговыванием между продавцом и покупателем. При продаже оборудования б/у скидки на торг обусловлены внешним состоянием, отсутствием или заменой каких-либо заводских деталей, срочностью продажи и быстрым расчетом. Скидка на торг при продаже б/у оборудования может достигать 10-20%, эти данные подтверждались обзвоном нескольких предложений о продаже станков и техники.

Согласно «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования – 2015 г.» под ред. Л. А. Лейфера выделяют параметры, отражающие характер и условия эксплуатации машин и оборудования: влияние интенсивности и сменности эксплуатации на стоимость оборудования, влияние монтажа и демонтажа на стоимость оборудования и др.

8.5. Выводы

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

⁸ Источник информации <http://rusrand.ru/analytics/stanki-stanki-stanki>

- Рынок коммерческой недвижимости традиционно подвержен влиянию общезэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Объекты оценки (здания и сооружения) относятся к сегменту рынка производственной недвижимости, так как имеет соответствующее назначение.
- Наибольшее количество предложений по продаже объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым производственным комплексом, входящим в состав объекта оценки, лежит в диапазоне от 10 500 до 15 000 рублей за кв. м. Среднее значение цены предложения на объекты производственного комплекса составляет 14 390 руб./кв.м.
- Уровень ликвидности объекта оценки принимается как низкий (7-18 месяцев).
- Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости: общая площадь, отопление, материал стен, физическое состояние объекта.
- Скидка на торг для б/у техники равна 10 % от первоначальной цены предложения.

РАЗДЕЛ 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п. 12 ФСО №7 «анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости». Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию, то есть устанавливается такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию, то есть устанавливается такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Подлежащие оценке здания, согласно техническим паспортам, составленные на 27.01.2005 г., имеют назначение – производственное, административное. Используются данные здания по назначению. Перепрофилирование объектов под иное использование не предполагается.

Соответственно, текущий вариант использования оцениваемых зданий в качестве производственных и административных рассматривается Оценщиком, как возможный и экономически целесообразный, позволяющий получить максимальный доход в случае его продажи и сдачи в аренду.

Данный вид использования объекта будет учитываться при подборе аналогов в рамках сравнительного подхода.

РАЗДЕЛ 10. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

10.1. Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с

объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

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

10.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета

Для недвижимого имущества

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок коммерческой недвижимости, расположенной в г. Кирове, на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продажах объектов, схожих по характеристикам с оцениваемым производственным комплексом. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого здания.

Доходный подход

Оцениваемое производственное здание способно генерировать доход, так как оно может сдаваться потенциальным арендаторам как целиком, так и отдельными помещениями. Следовательно, применение доходного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого производственного комплекса.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. На дату оценки Оценщик имеет возможность принять стоимость строительства новых зданий, сооружений с аналогичными техническими характеристиками в качестве затрат на воспроизведение (замещение). Таким образом, применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным и целесообразным.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости зданий и сооружений производится с применением сравнительного, доходного и затратного подходов. Затратный подход применяется для расчета стоимости всех зданий и сооружений, сравниваемый подход – для производственного комплекса в целом и для здания холодного склада, доходный подход применяется для расчета стоимости зданий, способных генерировать доход: административного здания, арматурного и столярного цеха, помещения формовочного цеха, здания холодного склада, ангаров.

Для объектов недвижимого имущества: машин, оборудования, инвентаря

Сравнительный подход

На вторичном рынке техники имеется достаточное количество предложений по продаже сопоставимых марок и моделей, бывших в эксплуатации, сопоставимых по основным техническим характеристикам и состоянию с оцениваемыми данными. Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным и целесообразным.

Доходный подход

Возможности доходного подхода для оценки оборудования ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

На дату оценки Оценщик имеет возможность принять стоимость нового оборудования с аналогичными техническими характеристиками в качестве затрат на воспроизведение (замещение). Таким образом, применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможным и целесообразным.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится с применением сравнительного и затратного подходов. Часть недвижимого имущества была оценена только сравнительным, а часть только затратным подходом.

10.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

На основании Раздела 10.2. Выбор подходов сравнительный подход используется для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и административного здания.

Выбор метода:

В рамках сравнительного подхода используются 2 основных метода проведения оценки: метод прямого сравнения продаж и метод направленных экспертных корректировок.

Таблица №10.3.1. Используемые методы проведения оценки в рамках сравнительного подхода и общие причины затруднений в практике их использования

№ п/п	Наименование	Описание	Основные причины затруднений в практике использования
1	Метод прямого сравнения продаж (предложений)	Расчет производится путем корректировки стоимости аналогов и получения средневзвешенной величины стоимости. Корректировки вносятся последовательно. Расчет корректировок может быть произведен с применением различных техник (методов оценки)	Отсутствие достаточного количества аналогов на рынке; отсутствие информации о ценах сделок; трудоемкость расчета поправочных корректировок
2	Метод направленных экспертных корректировок	Этот метод основан также на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Отличие этого метода от предыдущего в том, что он используется в ситуациях, когда для прямого сравнения объекта оценки и объектов-аналогов дополнительной рыночной информации практически нет. Для обоснования корректировок использует экспертные направленные (лучше/хуже) корректировки. В результате направленных корректировок определяются скорректированные цены объектов-аналогов, и путем их согласования выводится цена объекта оценки	Низкая степень достоверности метода, несоблюдение принципа проверяемости, сомнение в квалификации экспертов

Для оценки объекта оценки используется в рамках сравнительного подхода только один метод – метод сравнения продаж (предложений), как наиболее адекватный в условиях существующего рынка.

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, расчет в рамках

сравнительного подхода реализуется с помощью метода сравнения продаж, метода выделения и метода распределения.

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка используется **метод сравнения продаж/предложений**.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с ФСО №1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Ввиду того, что все выбранные в качестве аналогов предложения по продажам не являются идентичными по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, требуется внесение поправочных корректировок, величина которых рассчитывается с использованием экспертного метода.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 сотка, как единица измерения для расчета стоимости земельного участка, наиболее часто использующаяся и характерная для рынка, при описании, измерении и стоимостном расчете земельных участков.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 квадратный метр площади помещения, как единица измерения, наиболее часто использующаяся и характерная для рынка, при описании, измерении и стоимостном расчете зданий/помещений.

10.3.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием баз данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств, информационных порталов Интернет и периодических печатных изданий.

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

Согласно п. 22 е) ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В сложившихся условиях рынка использование всех элементов сравнения затруднительно, так как доступная на рынке недвижимости информация о произошедших сделках ограничена, а предложения продажи не дают полного представления о будущих условиях сделки. Поэтому в рамках настоящего Отчета Оценщик использует доступные элементы сравнения, позволяющие наиболее точно охарактеризовать объект недвижимости и условия осуществления сделки.

Поэтому основными элементами сравнения в рамках настоящего Отчета при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

1. Передаваемые имущественные права (сервитуты и обременения, качество прав).
2. Условия рынка (дата сделки/предложения, отличие цены предложения от цены сделки).
3. Местоположение объекта (расположение объекта, удобство подъезда к земельному участку).
4. Физические характеристики (вид разрешенного использования, площадь объекта).
5. Сервис и дополнительные элементы (наличие инженерных коммуникаций).

В ходе проведения анализа рынка, Оценщиком была составлена выборка объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городе Кирове (табл. 10.3.1.1 настоящего Отчета). Максимальные и минимальные значения удельной стоимости не использовались. Описание объекта приводится на основании данных, указанных в объявлении.

Объект № 1 представляет собой производственный комплекс, состоящий из 3-х этажного производственного здания площадью 6 902,5 кв.м.; 1-но этажного здания склада - 345,1 кв.м., земельного участка, находящегося в собственности. Описание объекта: все коммуникации, парковка. Комплекс расположен по адресу – г. Киров, Ленинский район, ул. Блюхера, д 54. Стоимость – 75 000 000 руб.

https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_7247.6_m_830587911

★ Производственное помещение, 7247.6 м²

№ 830587911, размещено 8 февраля в 13:57 850 (+13)

Показать телефон 8 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
Собственник
Подтвержден На Avito с января 2013

Контактное лицо
Продавец

Адрес
Кировская область, Киров р-н Новоятский, ул. Блюхера, 54

Базальтовые сэндвич-панели

арочный ангар



Площадь: 7247.6 м²

Адрес: Киров, р-н Новоятский, ул. Блюхера, 54 Помощь карты

Собственник предлагает производственный комплекс состоящий из отдельностоящего 3-х этажного производственного здания (здание кондитерско-макаронного комбината) площадью 6 902,5 кв.м., отдельностоящего 1-но этажного здания склада площадью 345,1 кв.м. и земельного участка, находящегося в собственности, общей площадью 11 919 кв.м.
Коммуникации: ХВС от собственной скважины, отопление - автономная газовая котельная (4 котла), канализация, электричество (выделенная мощность 230 кВт).

Рисунок 10.3.1.1. Объект-аналог. Источник:

https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_7247.6_m_830587911

Объект № 2 представляет собой складской комплекс в составе: склад ангар площадью 345 кв.м, административное здание площадью 555 кв.м., здание склада площадью 720 кв.м., склад с рампой - 920 кв.м., земельный участок, находящийся в собственности. Склад оборудован 6-ю морозильными камерами. Описание объекта: все коммуникации, парковка. Комплекс расположен по адресу – г. Киров, Октябрьский район, переулок Энгельса, д. 2. Стоимость – 49 000 000 руб.

https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_2540_m_727177865

⭐ Производственное помещение, 2540 м²

№ 727177865, размещено 17 февраля в 10:11 ● 2138 (+10)

Показать телефон
8 951 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
КБ "Хлынов"
Подтверждён
На Avito с февраля 2016

Контактное лицо

Адрес
Кировская область, Киров р-н
Октябрьский, переулок Энгельса 2

арочный ангар

515614.ru

Академстрой

купить тельфер Болгария

gpo-stroy.ru

Площадь 2540 м²

Адрес Киров, р-н Октябрьский, переулок Энгельса 2 [Посмотреть карту](#)

Продается складской комплекс, на территории есть Склад ангар-3545кв.м Административное здание 555 кв. м. Здание склада 720 кв.м. Склад с рампой 920 кв.м. земельный участок 4261 кв.м. и 2169 кв.м Морозильные камеры в количестве 6 шт.

Рисунок 10.3.1.2. Объект-аналог. Источник:
https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_2540_m_727177865

Объект № 3 представляет собой производственно-складской комплекс, состоящий из здания склада площадью 976,6 кв.м., здания гаражных боксов площадью 1259,3кв.м., здания производственно-складского назначения площадью 330,8 кв.м., здания насосной станции площадью 70,3кв.м., земельный участок. На территории находится подземный резервуар для воды. Комплекс расположен по адресу – г. Киров, Октябрьский район, ул. Луганская, 53а. Стоимость – 35 000 000 руб.

https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/imusch._kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616

Все объявления в Кирове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

Назад Следующее —

★ Имущ. комплекс 2570 м²+ зу 1.5га

№ 802513616, размещено 27 января в 19:48 966 (+3)

35 000 000 ₽



Показать телефон 8 912 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство холдинг Подтвержден На Avito с мая 2014 Контактное лицо Андрей Иванович Адрес Кировская область, Киров р-н Октябрьский, ул Луганская, 53А

Пожарные.Рукава по выгодной цене! ksiz.ru



Горячие предложения Купите офис emng.ru



Рисунок 10.3.1.3. Объект-аналог. Источник:
https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/imusch._kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616

Объект № 4 представляет собой складской комплекс в составе административно-складского здания общей площадью 2607,2 кв.м., земельного участка в собственности. Комплекс расположен по адресу – Кировская область, г. Киров, Первомайский, ул. Павла Корчагина. Стоимость – 39 910 000 руб.

dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144366/

The screenshot shows a real estate listing for a production hall. At the top left is a thumbnail of a modern building with a green 'СМОТРЕТЬ' (View) button. In the center is a large image of a spacious industrial hall with a high ceiling, metal beams, and various equipment. Below it is a smaller image titled 'Кран Балка 3 тонны' (Crane Girder 3 tons). To the right is another listing for an office space with a thumbnail of a white building and a map.

КВАРТИРЫ В СДАННЫХ ДОМАХ

- СТУДИИ - **0,68 МЛН.Р.**
- 1-КОМН. **1,2 МЛН.Р.**
- 2-КОМН. **1,5 МЛН.Р.**

СМОТРЕТЬ

Информация об объявлении

Цена: 29 910 Общая площадь: 2600 м²
 Адрес: Продажа производственного помещения в г. Кирове, ул. Пугачева, 3
 Тип: Производственное помещение

Производственное помещение на продажу

киров, р-он коминтерновский, р-н первомайский, улица павла корчагина / ул. мостовая 2600 м.кв. 1,5 га.кв. предлагается возможность приобретения в собственность или на правах долгосрочной аренды высоколиквидный объект недвижимости - административно-складской комплекс, класса "B" расположенный по адресу: кировская обл, г. киров, первомайский р-он (пос. коминтерн), ул. мостовая / ул. павла корчагина, - комплекс состоит из: земельного участка (в собственности) общей площадью 15 395 кв.м., категории: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для размещения опытного завода, площадь застройки к площади участка составляет 1/3 части, что позволяет построить

Рисунок 10.3.1.4. Объект-аналог. Источник:
<http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144366/>

Данные об объектах-Аналогах для оцениваемого имущества приведены в Таблице № 10.3.1.1.

Таблица №10.3.1.1. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта недвижимости - производственно-складского комплекса

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7247.6_m_830587911	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2540_m_727177865	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/ko mmercheskaya_nedvizhimost/imusch._kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616	http://dom43.ru/realty/pr oizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144366/
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 22	г. Киров, ул. Блюхера, д 54	г. Киров, Октябрьский район, переулок Энгельса, д. 2	г. Киров, Октябрьский район, ул. Луганская, 53а	г. Киров, Первомайский, ул. Павла Корчагина
	Цена предложения, руб. с НДС		75 000 000	49 000 000	35 000 000	39 910 000
	Цена предложения, руб./кв.м с НДС		10 348	19 291	13 636	15 350
	Состав объекта	Производственно-складской комплекс.	Производственно-складской комплекс.	Складской комплекс.	Производственно-складской комплекс.	Складской комплекс
	Качество прав					
3	Сервитуты и общественные обременения	Ипотека	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
3.1.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3.2.	Условия рынка					
4	Дата сделки/предложения	Март 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.
4.1.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
4.2.	Местоположение					
5	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Зональный	мкр. Киров-2	мкр. Парк Победы	мкр. Коминтерн
5.1.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
5.2.	Физические характеристики					
6	Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
6.1.	Общая площадь, кв. м.	4 239,4	7 248,0	2 540,0	2 566,7	2 600,0
6.2.	Административные площади в составе объекта оценки, кв.м.	присутствуют	Присутствуют административно-бытовые площади в производственно-складских зданиях, отдельных зданий административного назначения нет.	Административное здание - 555 кв.м.	Присутствуют административно-бытовые площади в производственно-складских зданиях, отдельных зданий административного назначения нет.	Присутствуют административно-бытовые площади в административно-складском здании.
6.3.	Конструктивные характеристики	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент - капитальные строения	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент
6.4.	Состояние зданий	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
6.5.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии
6.6.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация Ангары - без отопления	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация. Наличие холодильных камер	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация

Для оценки здания склада, кадастровый номер 43:40:000178:136 Оценщиком была составлена выборка объектов коммерческой недвижимости, расположенных в городе Кирове (табл. 10.3.1.2 настоящего Отчета). Максимальные и минимальные значения удельной стоимости не использовались. Описание объекта приводится на основании данных, указанных в объявлениях.

Объект № 1 представляет собой помещение свободного назначения (автосервис) площадью 120 кв.м.; Описание объекта: все коммуникации. Здание расположено по адресу – г. Киров, Ленинский район, ул. Блюхера, д 52. Стоимость – 2 500 000 руб.

Надежный | <https://ruads.org>

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive service

[◀ Назад к поиску](#)

Помещение свободного назначения, 120 м ²		₽2,500,000	
kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_897686437			
Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	руслан	Тип	компания
Телефон	89780646405	Номер	897686437
Адрес	Кировская область, Киров рн Ленинский, ул Блюхера, 52	Метро	не知道
		Расположение	Россия, Киров
		Дата публикации	Fri Jan 06 2017
		Дата обновления	Thu Jan 05 2017
		Дата скачивания	Thu Jan 05 2017
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото
отсутствует

Продаю действующий автосервис. Красная линия, площадь боксов 120,3 м², земля 2 соток в собственности. Возможна строительство верхних уровней. В автосервисе подъемники, городское стоплиение, вода, 380V. Зе металлических ворот. СОБСТВЕННИК. торг возможен. Рассмотрю варианты обмена.

Рисунок 10.3.1.5. Объект-аналог. Источник:
avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_897686437

Объект № 2 представляет собой здание автосервиса площадью 441 кв.м. Описание объекта: все коммуникации. Здание расположено по адресу – г. Киров, ул. Ананьевская, д.8а. Стоимость – 7 500 000 руб.

<http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-35666/>

Производственное помещение на продажу

ул Ананьевская 8а, Лепсе В избранное (0) 194 просмотра

Поделись с друзьями:

[Твитнуть](#) [Поделиться](#) [Плюснуть](#) [Поделиться](#) [Отправить](#) [Класснуть](#)


















Продавец: **игорь, ООО "Доминас"**
[Все предложения продавца](#)

Телефон: [Показать телефон](#)

С целью вашей безопасности, мы бережно храним ваши личные данные.



ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В АРЕНДУ
ул Сурикова, 19
Сдам в аренду

400 руб.



ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ПРОДАЖУ
ул Пристанская, 1
Продам

6 299 999 руб.



ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В АРЕНДУ
ул Герцена, 15
Сдам в аренду

39 000 руб.

Информация об объявлении

Цена: 7 500 000

Общая площадь: 441 м²

Операция: Продажа

Тип: Производственное помещение

Микрорайон г. Кирова: Лепсе

Производственное помещение на продажу

система видеонаблюдения,2-ух эт. здание автосервиса,земля в собственности,3 бокса 120м2 и 320м2,покрасочная камера,с арендаторами,любые расчеты

Расположение

Кировская обл, Октябрьский район, г Киров, ул Ананьевская, 8а

Категории статей

[Новости недвижимости](#) (2836)

[Полезные советы](#) (29)

Спецпроекты

[«Земельный вопрос»](#) (2)

[«Ландшафтный дизайн»](#) (2)

[«Свой дом»](#) (22)

[«Удачный ремонт»](#) (5)

Подпишись на новости

Подпишитесь на рассылку и будьте в курсе новостей недвижимости. Раз в неделю мы будем присыпать вам письмо с самыми интересными статьями.



Рисунок 10.3.1.6. Объект-аналог. Источник: <http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-35666/>

Объект № 3 представляет собой складское помещение площадью 100 кв.м. Описание объекта: все коммуникации, второй этаж здания занимают офисно-бытовые помещения. Здание расположено по адресу – г. Киров, ул. Сормовская. Стоимость – 2 100 000 руб.

(i) dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-na-prodazhu-96035/

Главная / Коммерческая недвижимость / Складское помещение на продажу

Складское помещение на продажу

ул Сормовская , Лепсе В избранное (0) 166 просмотров

Поделись с друзьями:

Твитнуть Поделиться Плюсануть Поделиться Отправить Класснуть



ПОДРОБНОСТИ

Смотреть

КВАРТИРЫ
В НОВОСТРЫХКАХ
ОТ 592 ТЫС.РУБ

Смотреть

ГАРАНТ
финансовая группа

КВАРТИРЫ
В НОВОСТРЫХКАХ
ОТ 592 ТЫС.РУБ

СКИДКИ ДО 20%
ПЕРВЫЙ ВЗНОС 0%
БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ

Все районы!

Смотреть

Продавец: Елена, Недвижимость Сити-Плюс
[Все предложения продавца](#)

Телефон: Показать телефон

С целью вашей безопасности,
мы временно храним ваши личные данные.

Информация об объявлении

Цена: 2 100 000
Операция: Продам
Микрорайон г. Кирова: Лепсе

Общая площадь: 100 м²
Тип: Складское помещение

Складское помещение на продажу

2 этажа: 1 этаж можно использовать, как гаражный бокс или производственное помещение. 2 этаж отдельный вход, 3 окна, 2 кабинета. здание и земельный участок 400 кв.м в собственности более 3 лет.

Расположение

Кировская обл, Октябрьский район, г Киров, ул Сормовская

VIP Объявления

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В АРЕНДУ
ул Герцена, 15
Сдам в аренду

39 000 руб.

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ПРОДАЖУ
ул Дерендяева, 28
Продам

4 980 000 руб.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В АРЕНДУ
ул Пугачева, 3
Сдам в аренду

300 руб.

Категории статей

[Новости недвижимости](#) (2836)
[Полезные советы](#) (29)

Специпроекты

[«Земельный вопрос»](#) (2)
[«Ландшафтный дизайн»](#) (2)
[«Свой дом»](#) (22)
[«Удачный ремонт»](#) (5)

Подпишись на новости

Подпишитесь на рассылку и будьте в курсе новостей недвижимости. Раз в неделю мы будем присыпать вам письмо с самыми интересными статьями.

Рисунок 10.3.1.7. Объект-аналог. Источник: <http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-na-prodazhu-96035/>

Объект № 4 представляет собой складское помещение площадью 270 кв.м. Описание объекта: неотапливаемое здание. Здание расположено по адресу – г. Киров, ул. Северное Кольцо, 54. Стоимость – 3 000 000 руб.

(i) dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-na-prodazhu-141793/

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. At the top left is an advertisement for 'VEKKER OKNA' with the slogan 'КАЧЕСТВО МОЖЕТ БЫТЬ ДОСТУПНЫМ'. The main title is 'Складское помещение на продажу'. Below it, the address is 'ул Северное Кольцо 54, Лепсе' and there are 49 просмотров. A section for sharing on social media follows. The main image shows a large brick building with a metal roll-up door. Below the main image are five smaller thumbnail images of the building from different angles. To the right of the main image are two more listing cards: one for a free-space room ('ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В АРЕНДУ') and another for an office space ('ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В АРЕНДУ'). At the bottom left is a sidebar for 'VEKKER' with an 'Акция "VEKKER Mix"' and a 'Узнать больше' button. At the bottom right are sections for 'Категории статей' (News, Helpful tips) and 'Спецпроекты' (Landscaping, Own home).

VEKKER
OKNA
КАЧЕСТВО МОЖЕТ
БЫТЬ ДОСТУПНЫМ

Складское помещение на продажу

ул Северное Кольцо 54 , Лепсе В избранное (0) 49 просмотров

Поделись с друзьями:

Твитнуть Поделиться Плюсануть Поделиться Отправить Класснуть

Акция «VEKKER Mix»!

Скидки до 30%
Подарки и сюрпризы
Спецпредложения
Подарочные купоны

Узнать больше

Продавец: Михаил, Руснедвижимость
Написать письмо Все предложения продавца Сайт продавца

Телефон: Показать телефон
С целью вашей безопасности,
мы брежко храним ваши личные данные.

Информация об объявлении

Цена: 3 000 000 Общая площадь: 270 м²
Операция: Продаю Тип: Складское помещение
Микрорайон г. Кирова: Лепсе

Складское помещение на продажу
торг, продаю здание склада холодное новое один этаж, кирпич. окружение - складские здания. хороший подъезд для грузовой машины, большие грузовые секционные ворота. выезд на ул. северное кольцо

Помещение свободного назначения в аренду
ул Герцена, 15
Сдам в аренду
39 000 руб.

Производственное помещение в аренду
ул Пугачева, 3
Сдам в аренду
300 руб.

Офисное помещение в аренду
ул Сурикова, 19
Сдам в аренду
400 руб.

Категории статей
Новости недвижимости (2836)
Полезные советы (29)

Спецпроекты
«Земельный вопрос» (2)
«Ландшафтный дизайн» (2)
«Свой дом» (22)
«Удачный ремонт» (5)

Рисунок 10.3.1.8. Объект-аналог. Источник: <http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-na-prodazhu-141793/>

Данные об объектах-Аналогах для оцениваемого имущества приведены в Таблице № 10.3.1.2.

Таблица №10.3.1.2. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта недвижимости – здания склада, кадастровый номер 43:40:00178:136

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	avito.ru/kirovskaya_objlast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_897686437	http://dom43.ru/realty/pr_oizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-35666/	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-na-prodazhu-96035/	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-na-prodazhu-141793/
2	Адрес объекта	г.Киров, Техническая, д 27	г. Киров, ул. Блюхера, 52	г. Киров, ул. Ананьинская, 8а	г. Киров, ул. Сормовская	г. Киров, ул. Северное Кольцо, 54
2	Цена предложения, руб. с НДС		2 500 000	7 500 000	2 100 000	3 000 000
2	Цена предложения, руб./кв.м с НДС		20 833	17 007	21 000	11 111
3	Качество прав					
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
4	Условия рынка					
4.1.	Дата сделки/предложения	Март 2017	Январь 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
5	Местоположение					
5.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. ГАИ	мкр. Лепсе	мкр. Пл. Лепсе
5.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
6	Физические характеристики					
6.1.	Тип объекта	Склад	Помещение свободного назначения	Здание автосервиса	Складское здание	Складское здание
6.2.	Этаж/этажность	1	1	2	2	1
6.3.	Общая площадь, кв.м	177	120	441	100	270

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
6.4.	Площадь административных площадей в составе объекта оценки, кв. м.	0	0	0	50	0
6.5.	Конструктивные характеристики	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент				
6.6.	Состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
6.7.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	В удовлетворительном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
6.8.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Отопление, электроснабжение.	Отопление, электроснабжение.	Отопление, электроснабжение.	Отопление, электроснабжение.	Неотапливаемое, электроснабжение.

10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика 2016 года Л. А. Лейфера». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отчет в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». «Справочник оценщика недвижимости -2016» состоит из 4-х томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации. В состав экспертов входит более 200 профессиональных оценщиков из 67 городов России, в число которых входит г. Киров, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

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

Последовательность внесения корректировок:

1. корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
2. последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Определение поправок для расчета рыночной стоимости производственно-складского комплекса

Корректировка на качество прав на земельный участок

Передаваемые права на земельный участок в составе производственно-складского комплекса влияют на его стоимость: стоимость участков, находящихся в аренде, существенно стоимости участков, находящихся в собственности. Для определения величины данной корректировки необходимо определить долю стоимости земельного участка в стоимости производственного комплекса. Величина доли стоимости земельного участка принимается согласно исследованию Группы компаний "Аверс", проведённому в апреле 2009.

Таблица №10.3.2.1. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Использование	ЗУ без учета НДС*	ЗУ с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Производственно-складское	19%	16%	84

* - при расчете коэффициента ЗУ в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался;

** - при расчете коэффициента ЗУ в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

Величина корректировки на передаваемые имущественные права принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 142.

Таблица №10.3.2.2. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		

⁹ Источник информации <http://www.avg.ru/pressa/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.	0,74	0,73 - 0,76

Таким образом, корректировка вносится во все объекты-аналоги в размере $((100\%-16\%)+16\%*0,74)-100\%=-4\%$

Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 175.

Таблица №10.3.2.3. Отличие цены предложения от цены сделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов (неактивный рынок)		
Универсальные производственно-складские объекты	18%	17% - 19%

Корректировка вносится во все объекты-аналоги в размере 18,0% со знаком «минус».

Корректировка на общую площадь производственно-складского комплекса

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость. Зависимость стоимости одного квадратного метра от площади объектов-аналогов определяется на основании метода корреляционного-регрессионного анализа. Для корректировки на площадь была сделана выборка объектов аналогов, схожих по характеристикам. Далее определялась зависимость стоимости одного квадратного метра от общей площади по степенной функции.

Таблица №10.3.2.4. Выборка предложений по продаже производственных помещений

№ п/п	Источник информации	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_913358483	Киров, р-н Октябрьский, п. Садаковский, ул Московская	3 200	48 000 000	15 000
2	http://dom43.ru/realty/sklad-skoe-pomeschenie-na-prodazhu-110195/	г Киров, ул Сормовская	948	14 500 000	15 291
3	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/imusch._kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616	Киров, р-н Октябрьский, ул Луганская, 53А	2 570	35 000 000	13 619
4	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/mironov_lug_d.1	Киров, р-н Октябрьский, Миронов Луг д.1	1 500	18 000 000	12 000
5	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_152_m_686697987	Киров, р-н Ленинский, Заводская 51 а	152	3 000 000	19 737
6	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144332/	Кировская обл, Первомайский район, г Киров, ул	274	5 000 000	18 248

№ п/ п	Источник информации	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
		Павла Корчагина			
7	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_120_m_825448135	Киров, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-кт, 18, корпус 5	120	3 500 000	29 167
8	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7247.6_m_830587911	г. Киров, ул. Блюхера, д 54	7 248	75 000 000	10 348
9	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-48136/	г. Киров, Ленинский район, ул. Калинина, 38	3 312	35 000 000	10 566

На основании данной таблицы Оценщиком была построена зависимость величины корректировки для площадей, зависимость представлена ниже на графике.

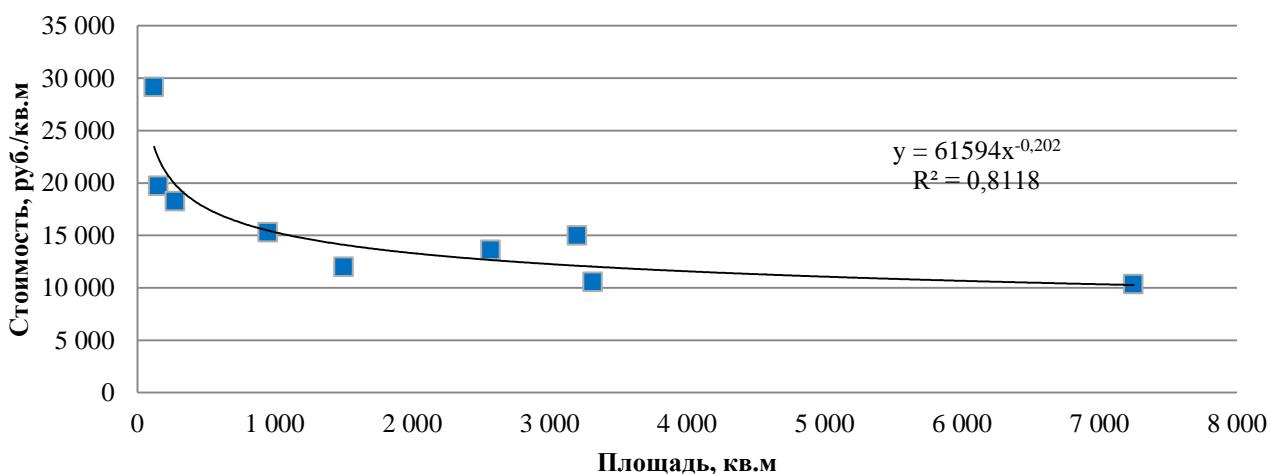


Рисунок 10.3.2.1 График зависимости удельной стоимости от площади

Теснота корреляционно-регрессионной связи данной функции оценена с помощью коэффициента детерминации R, который составляет 0,8118.

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного квадратного метра от общей площади, имеет вид:

$$y=61594x^{-0,202}$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$K=1-((61594x_a^{-0,202})/(61594x_0^{-0,202}))*100%$$

где:

K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица №10.3.2.5. Корректировка на площадь

Объект-аналог	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, %
1	7 248	10,27%
2	2 540	-10,90%
3	2 567	-10,67%
4	2 600	-10,38%

Корректировка на наличие административных площадей производственно-складского комплекса

Объектом оценки выступает производственно-складской комплекс, состоящий как из производственно складских зданий, так и административных зданий. При этом, доли административно-бытовых помещений у объекта оценки и объектов-аналогов отличаются.

Величина корректировки на площадь административных помещений в составе производственно-складского комплекса принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 243.

Таблица №10.3.2.6. Корректировка на площадь административных помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно складской части комплекса	1,54	1,50	1,58

Не во всех объявлениях о продаже объектов-аналогов указывается площадь административных помещений в составе производственно-складского комплекса. В данном расчете не известна доля административных площадей объекта-аналога №1, таким образом, доля административных площадей считается равной средней по рынку.

Таблица №10.3.2.7. Выборка предложений по продаже производственных помещений

№ п/п	Источник информации	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommersheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2540_m_727177865	г. Киров, Октябрьский район, переулок Энгельса, д. 2	2 540	555	22%
2	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommersheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_913358483	г. Киров, Октябрьский район, п. Садаковский, ул. Московская	3 200	119	4%
3	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144366/	г. Киров, Первомайский, ул. Павла Корчагина	2 600	485	19%
4	http://dom43.ru/realty/sklad-skoe-pomeschenie-na-prodazhu-91094/	г. Киров, Первомайский, ул. Филатова, 12	1 200	80	7%
5	Объект оценки	г. Киров, ул. Техническая	4 286	589	14%
Среднее значение:					13%

Таблица №10.3.2.6. Корректировка на площадь административных помещений

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь административных помещений	589	937	555	128	319
Площадь производственно-складских помещений	3 739	6 311	1 985	2 438	2 281
Общая площадь объекта	4 328	7 248	2 540	2 567	2 600
Доля административных площадей	14%	13%	22%	5%	12%
Стоимость 1 кв.м. торгово-административных помещений, руб.	22 160	22 160	22 160	22 160	22 160
Стоимость 1 кв.м. производственно-складских помещений, руб.	14 390	14 390	14 390	14 390	14 390
Стоимость 1 кв.м. объекта с учетом доли площадей, занимаемых административными и производственными площадями, руб.	15 447	15 394	16 088	14 778	15 343
Соотношение стоимости объекта оценки и объекта аналога		1,00	0,96	1,05	1,01
Вывод о необходимости корректировки		0%	-4%	5%	1%

Корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 2 на уровне 4 % со знаком «минус», в стоимость объекта-аналога № 3 на уровне 5% со знаком «плюс», в стоимость объекта-аналога №4 на уровне 1% со знаком «плюс»

Корректировка на внутренние системы инженерных коммуникаций.

Фактором, влияющим на стоимость производственно-складских помещений, является наличие отопления.

Величина данной корректировки принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр.185

Таблица №10.3.2.8. Корректировка на отопление

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75

Так как, только часть помещений производственно-складского комплекса является неотапливаемой, то корректировка будет производиться только на эту часть (19% площадей объекта оценки неотапливаемые).

Таким образом, корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 1, №2, №3, №4 на уровне 5 % со знаком «минус».

Объект-аналог №2 в своем составе имеет холодильные камеры. Это является дополнительным фактором, влияющим на его стоимость.

Величина данной корректировки принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр.217

Таблица №10.3.2.9. Корректировка на наличие холодильных камер

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского помещения.	1,24	1,13	1,35

Корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 2, на уровне 19,4% со знаком «минус».

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

Определение поправок для расчета рыночной стоимости здания холодного склада

Корректировка на качество прав на земельный участок

Передаваемые права на земельный участок в составе объекта оценки влияют на его стоимость: стоимость участков, находящихся в аренде, существенно стоимости участок, находящихся в собственности. Для определения величины данной корректировки необходимо определить долю стоимости земельного участка в стоимости производственного комплекса. Величина доли стоимости земельного участка принимается согласно исследованию Группы компаний "Аверс", проведённому в апреле 2009.¹⁰

Таблица №10.3.2.10. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Использование	ЗУ без учета НДС*	ЗУ с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Производственно-складское	19%	16%	84

* - при расчете коэффициента ЗУ в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался;

** - при расчете коэффициента ЗУ в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

Величина корректировки на передаваемые имущественные права принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 142.

Таблица №10.3.2.11. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.	0,74	0,73	0,76

Таким образом, корректировка вносится во все объекты-аналоги в размере $((100\%-16\%)+16\%*0,74)-100\%=-4\%$

Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 175.

Таблица №10.3.2.12. Отличие цены предложения от цены сделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов (неактивный рынок)			
Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%

¹⁰ Источник информации <http://www.avg.ru/pressa/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>

Корректировка вносится во все объекты-аналоги в размере 18,0% со знаком «минус».

Корректировка на общую площадь складского здания

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость. Зависимость стоимости одного квадратного метра от площади объектов-аналогов определяется на основании метода корреляционно-регрессионного анализа. Для корректировки на площадь была сделана выборка объектов аналогов, схожих по характеристикам. Далее определялась зависимость стоимости одного квадратного метра от общей площади по степенной функции.

Таблица №10.3.2.13. Выборка предложений по продаже производственных помещений

№ п/ п	Источник информации	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./кв.м
1	http://dom43.ru/realty/sklad-skoe-pomeschenie-na-prodazhu-110195/	г Киров, ул Сормовская	948	14 500 000	15 291
2	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/imusch._kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616	Киров, р-н Октябрьский, ул Луганская, 53А	2 570	35 000 000	13 619
3	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/mironov_lug_1_427444136	Киров, р-н Октябрьский, Миронов Луг д.1	1 500	18 000 000	12 000
4	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_152_m_686697987	Киров, р-н Ленинский, Заводская 51 а	152	3 000 000	19 737
5	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-na-prodazhu-144332/	Кировская обл, Первомайский район, г Киров, ул. Павла Корчагина	274	5 000 000	18 248
6	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerc heskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_120_m_825448135	Киров, р-н Октябрьский, Октябрьский пр-кт, 18, корпус 5	120	3 500 000	29 167

На основании данной таблицы Оценщиком была построена зависимость величины корректировки для площадей, зависимость представлена ниже на графике.

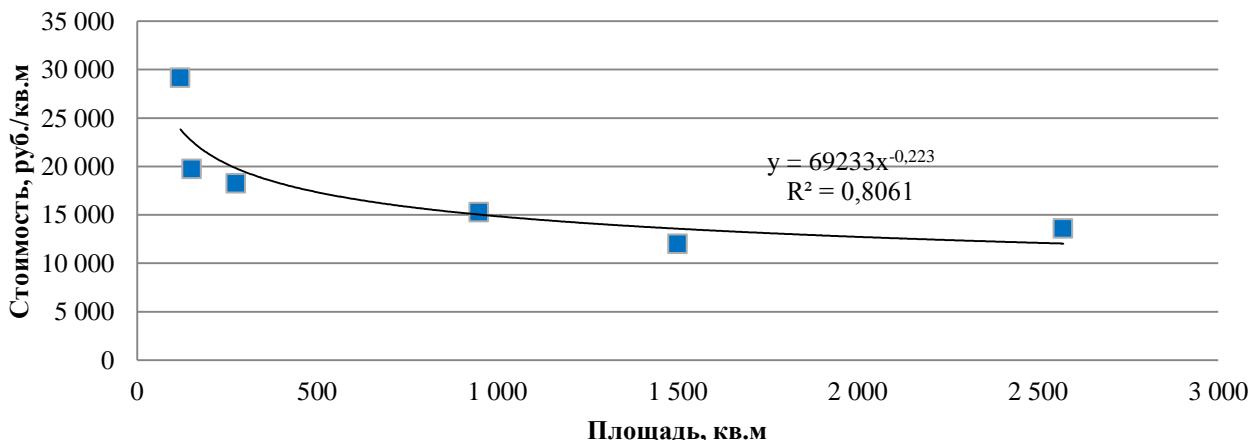


Рисунок 10.3.2.1 График зависимости удельной стоимости от площади

Теснота корреляционно-регрессионной связи данной функции оценена с помощью коэффициента детерминации R, который составляет 0,8061.

Значение степенной функции, описывающей зависимость рыночной стоимости одного квадратного метра от общей площади, имеет вид:

$$y=69233x^{-0,223}$$

где:

y – зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$K=1-((69233x_a^{-0,223})/(69233x_0^{-0,223}))*100\%$$

где:

K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_0 – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица №10.3.2.14. Корректировка на площадь

Объект-аналог	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, %
1	120	-9,08%
2	441	18,40%
3	100	-13,61%
4	270	8,96%

Корректировка на наличие административных площадей производственно-складского комплекса

Объектом оценки выступает производственно-складской комплекс, состоящий как из производственно складских зданий, так и административных зданий. При этом, доли административно-бытовых помещений у объекта оценки и объектов-аналогов отличаются.

Величина корректировки на площадь административных помещений в составе производственно-складского комплекса принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 243.

Таблица №10.3.2.15. Корректировка на площадь административных помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно складской части комплекса	1,54	1,50 1,58

Таблица №10.3.2.16. Корректировка на площадь административных помещений

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь административных помещений	0	0	0	50	0
Площадь складских помещений	177,2	120	441	50	270
Общая площадь объекта	177,2	120	441	100	270
Доля административных площадей	0%	0	0	0,5	0
Стоимость 1 кв.м. торгово-административных помещений, руб.	22 160	22 160	22 160	22 160	22 160
Стоимость 1 кв.м. производственно-складских	14 390	14 390	14 390	14 390	14 390

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
помещений, руб.					
Стоимость 1 кв.м. объекта с учетом доли площадей, занимаемых административными и производственными площадями, руб.	14 390	14 390	14 390	18 275	14 390
Соотношение стоимости объекта оценки и объекта аналога		1	1	0,79	1
Вывод о необходимости корректировки		0%	0%	-21%	0%

Корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 3 на уровне 21 % со знаком «минус».

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складских помещений, является состояние внутренней отделки.

Величина данной корректировки принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр.176

Таблица №10.3.2.17. Корректировка на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой.	1,16	1,15	1,17

Таким образом, корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 1 на уровне $1/1,16-1=-14\%$ со знаком «минус».

Корректировка на внутренние системы инженерных коммуникаций.

Фактором, влияющим на стоимость производственно-складских помещений, является наличие отопления.

Величина данной корректировки принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр.185

Таблица №10.3.2.18. Корректировка на отопление

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75

Таким образом, корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 1 на уровне $1/0,73-1=-37\%$ со знаком «минус».

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

10.3.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным походом

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам/предложениям и их скорректированные величины.

- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж.
- Согласование скорректированных величин.

Порядок расчета средневзвешенной величины стоимости объекта оценки:

1. Показатель совокупной корректировки отражает все корректировки, определяется как сумма абсолютных величин.
2. Относительная величина рассчитывается как разница показателя совокупной корректировки на сумму всех показателей совокупной корректировки.
3. Коэффициент соответствия объекту оценки аналога определяется отношением 1 (единицы) к показателю относительной корректировки аналогов.
4. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым водились меньшее количество и величина поправок. Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Вес представляет собой результат деления коэффициента соответствия объекту оценки аналога на сумму всех показателей совокупной корректировки аналогов.
5. Взвешенная цена определяется как произведение веса на скорректированную цену.

Величина стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма взвешенных цен подобранных аналогов, умноженная на площадь.

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса сравнительным подходом представлен в Таблице № 10.3.3.1.

Расчет рыночной стоимости здания холодного склада сравнительным подходом представлен в Таблице № 10.3.3.2.

Таблица №10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 27	г. Киров, ул. Блюхера, д 54	г. Киров, Октябрьский район, переулок Энгельса, д. 2	г. Киров, Октябрьский район, ул. Луганская, 53а	г. Киров, Первомайский, ул. Павла Корчагина
	Цена предложения, руб. с НДС		75 000 000	49 000 000	35 000 000	39 910 000
	Цена предложения, руб./кв.м с НДС		10 348	19 291	13 636	15 350
2	Источник информации		https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshenie_7247.6_m_830587911	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshenie_2540_m_727177865	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/imusch._kompleks_2570_m_zu_1.5ga_802513616	http://dom43.ru/realty/proizvodstvennoe-pomeschenie-naprodazhu-144366/
3	Качество прав					
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Ипотека*	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		10 348	19 291	13 636	15 350
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		-4%	-4%	-4%	-4%
	Скорректированная цена, руб.		9 918	18 488	13 069	14 711
4	Условия рынка					
4.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г.
	Корректировка, %		0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.		9 918	18 488	13 069	14 711
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-18%	-18%	-18%	-18%
	Скорректированная цена, руб.		8 133	15 160	10 717	12 063
5	Местоположение					
5.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Зональный	мкр. Киров-2	мкр. Парк Победы	мкр. Коминтерн
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
5.2.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6	Физические характеристики					

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
6..	Тип объекта	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.2.	Этажность	1	1	0	0	0
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.3.	Общая площадь, кв.м	4 239,4	7 248,0	2 540,0	2 566,7	2 600,0
	Корректировка, %		10,27%	-10,90%	-10,67%	-10,38%
6.4.	Площадь административных площадей в составе объекта оценки, кв.м.	присутствуют	Присутствуют административно-бытовые площади в производственно-складских зданиях, отдельных зданий административного назначения нет.	Административное здание - 555 кв.м.	Присутствуют административно-бытовые площади в производственно-складских зданиях, отдельных зданий административного назначения нет.	Присутствуют административно-бытовые площади в административно-складском здании.
	Корректировка, %		0%	-4%	5%	1%
6.5.	Конструктивные характеристики	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент - капитальные строения	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.6.	Состояние зданий	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительно
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.7.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.8.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация Ангары - без отопления	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация. Наличие холодильных камер	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация
	Корректировка, %		-5%	-24%	-5%	-5%
7	Скорректированная цена, руб.		8 554	9 187	9 564	10 317

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение		20%	44%	25%	21%
	Общая валовая корректировка		18%	40%	23%	19%
	1/OK		5,56	2,50	4,35	5,26
	Вес		0,31	0,14	0,25	0,30
	Взвешенная цена, руб.		2 690	1 300	2 354	3 074
8	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м с НДС			9 418		
9	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС			39 926 434		

*Существующее ограничение (обременение) права - Ипотека, не учитывается при расчете рыночной стоимости объекта оценки, так как данное ограничение не влечет за собой изменения цены предложения

Таблица №10.3.3.2. Расчет рыночной стоимости здания холодного склада в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Адрес объекта	г.Киров, Техническая, д 27	г. Киров, ул. Блюхера, 52	г. Киров, ул. Ананьинская, 8а	г. Киров, ул. Сормовская	г. Киров, ул. Северное Кольцо, 54
	Цена предложения, руб. с НДС		2 500 000	7 500 000	2 100 000	3 000 000
	Цена предложения, руб./кв.м с НДС		20 833	17 007	21 000	11 111
2	Источник информации		avito.ru/kirovskaya_o blast_kirov/kommers heskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo bodnogo_naznachen iya_120_m_8976864 37	http://dom43.ru/real ty/proizvodstvenno e-pomeschenie-na- prodazhu-35666/	http://dom43.ru/real ty/skladskoe- pomeschenie-na- prodazhu-96035/	http://dom43.ru/real ty/skladskoe- pomeschenie-na- prodazhu-141793/
3	Качество прав					
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		20 833	17 007	21 000	11 111
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		-4%	-4%	-4%	-4%
	Скорректированная цена, руб.		19 966	16 300	20 126	10 649
4	Условия рынка					
4.1.	Дата сделки/предложения	Март 2017	Январь 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
	Корректировка, %		0%	0,00%	0,0%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		19 966	16 300	20 126	10 649
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки	0	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-18%	-18%	-18%	-18%
	Скорректированная цена, руб.		16 372	13 366	16 503	8 732
5	Местоположение					
5.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. ГАИ	мкр. Лепсе	мкр. Пл. Лепсе

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
5.2.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.	Физические характеристики					
6.1.	Тип объекта	Склад	Помещение свободного назначения	Здание автосервиса	Складское здание	Складское здание
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.2.	Этаж/этажность	1	1	2	2	1
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.3.	Общая площадь, кв.м	177,2	120	441	100	270
	Корректировка, %		-9,08%	18,40%	-13,61%	8,96%
6.4.	Площадь административных площадей в составе объекта оценки, кв.м.	0	0	0	50	0
	Корректировка, %		0%	0%	-21%	0%
6.5.	Конструктивные характеристики	Кирпичные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.6.	Состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.7.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	В удовлетворительном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
	Корректировка, %		-14%	0%	0%	0%
6.8.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Отопление, электроснабжение	Отопление, электроснабжение	Отопление, электроснабжение	Отопление, электроснабжение	Неотапливаемое, электроснабжение
	Корректировка, %		0%	0%	0%	37%
7	Скорректированная цена, руб.		12 627	15 825	10 792	12 744

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение		0,27	0,23	0,39	0,50
	Общая валовая корректировка		20%	16%	28%	36%
	1/OK		5,00	6,25	3,57	2,78
	Вес		0,28	0,36	0,20	0,16
	Взвешенная цена, руб.		3 587	5 620	2 190	2 011
8	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м с НДС			13 408		
9	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС			2 375 898		

10.3.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - производственно-складского комплекса в составе:

- Здание трансформаторной подстанции, кадастровый № 43:40:000179:63
- Здание арматурного и столярного цеха, кадастровый № 43:40:000179:235
- Здание административное, кадастровый № 43:40:000179:236 (доля в праве 75/100)
- Сооружение: площадка для хранения строительных материалов, кадастровый № 43:40:000179:279
- Участок автомобильной дороги, кадастровый № 43:40:000179:234
- Ангар металлический № 1
- Ангар металлический № 2
- Ангар металлический № 3
- Пункт охраны
- Забор металлический S=180 м²
- Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м², ворота с эл.приводом металлические S=24м², ворота без электропривода S=24м²
- Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м²
- Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м²
- Помещение (в формовочном цехе), кадастровый № 43:40:000179:302

с учетом стоимости аренды земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

39 926 434 рубля

**(Тридцать девять миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста тридцать четыре
рубля)**

Рыночная стоимость объекта оценки - Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136 с учетом стоимости аренды земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

2 375 898 рублей

(Два миллиона триста семьдесят пять тысяч восемьсот девяносто восемь рублей)

10.3.5. Определение рыночной стоимости аренды земельного участка

Краткое описание земельных участков:

- Земельный участок, кадастровый номер: 43:40:000179:0036, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта (участок автомобильной дороги), площадью 2 113 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Кировская область, г Киров, ул Техническая, 22. Земельный участок находится в краткосрочной аренде у ООО «Энергохимзащита». На данном земельном участке расположена автомобильная дорога.
- Земельный участок, кадастровый номер: 43:40:000179:0037, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадью 2 080 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Кировская область, г Киров, ул Техническая, 22. Земельный участок находится в аренде у ООО «Энергохимзащита». На данном земельном участке расположена площадка для хранения строительных материалов и ангар.
- Земельный участок, кадастровый номер: 43:40:000179:0034, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения обслуживающих сооружений и объектов, площадью 18 459 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Кировская область, г Киров, ул Техническая, 22. Земельный участок находится в аренде у ООО «Энергохимзащита». На данном земельном участке расположены административное здание, трансформаторная подстанция, здание арматурного и столярного цеха, здание формовочного цеха.
- Земельный участок, кадастровый номер: 43:40:000178:0053, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, предусмотренных в производственной зоне; участок площадью 1 029 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Кировская область, г Киров, ул Техническая, 27. Земельный участок находится в аренде у ООО «Энергохимзащита». На данном земельном участке расположено здание холодного склада.

Все земельные участки, расположенные в непосредственной близости друг от друга и входящие в один кадастровый квартал 43:40:000179, относятся к одному производственно-складскому комплексу, поэтому произведен расчет суммарной стоимости аренды данных участков.

Отдельно производился расчет стоимости аренды земельного участка с кадастровым номером – 43:40:000178:0053, на котором расположено здание холодного склада.

Расчет стоимости аренды земельных участков производился сравнительным подходом, методом прямого сравнения продаж, описание данного метода представлено в п. 10.3. настоящего Отчета. На основании анализа рынка, Оценщиком были выбраны аналоги, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым земельным участком. В приложении приведены printscreen объектов-аналогов для земельного участка.

Данные об объектах-аналогах для земельных участков, относящихся к производственно-складскому комплексу, приведены в Таблице № 10.3.5.1

Данные об объектах-аналогах для земельного участка с кадастровым номером – 43:40:000178:0053, на котором расположено здание холодного склада, приведены в Таблице № 10.3.5.2

Таблица №10.3.5.1. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода, для объекта оценки – земельный участок, относящийся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_85.8_sot._promnazncheniya_832858800	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnazncheniya_604378111	http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnazncheniya_859734367
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 22	Слободской район, д. Шихово	Нововятский район, сл. Сошени	г. Киров, ул. Проезжая
	Цена предложения, руб.		2 499 999	2 500 000	2 200 000
	Цена предложения, руб./сот.		29 138	26 316	22 000
3	Качество прав				
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
4	Условия рынка				
4.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
5	Местоположение				
5.1.	Район расположения	мкр Сельмаш (7 км до центра города)	д. Шихово (12 км до центра города)	мкр Радужный (12 км до центра города)	с. Макарье (8 км до центра города)
5.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
6	Физические характеристики				
6.1.	Разрешенное использование	Разрешенное использование - размещение промышленных объектов	Разрешенное использование - эксплуатация здания столовой РММ, возможно строительство промышленных объектов	Разрешенное использование - для размещения производственных и складских зданий	Разрешенное использование - для размещения и эксплуатации производственных и складских зданий
6.2.	Общая площадь, сот.	175,25	85,8	95,0	100
6.3.	Инженерные коммуникации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Отсутствует открытый доступ к водоснабжению и канализации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям

Таблица №10.3.5.2. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода, для объекта оценки – земельный участок, с кадастровым номером 43:40:000178:0053

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_85.8_sot._promnazncheniya_832858800	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnazncheniya_604378111	http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnazncheniya_859734367
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 27	Слободской район, д. Шихово	Нововятский район, сл. Сошени	г. Киров, ул. Проезжая
	Цена предложения, руб.		2 499 999	2 500 000	2 200 000
	Цена предложения, руб./сот.		29 138	26 316	22 000
3	Качество прав				
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
4	Условия рынка				
4.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
5	Местоположение				
5.1.	Район расположения	мкр Сельмаш (7 км до центра города)	д. Шихово (12 км до центра города)	мкр Радужный (12 км до центра города)	с. Макарье (8 км до центра города)
5.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
6	Физические характеристики				
6.1.	Разрешенное использование	Разрешенное использование - размещение промышленных объектов	Разрешенное использование - эксплуатация здания столовой РММ, возможно строительство промышленных объектов	Разрешенное использование - для размещения производственных и складских зданий	Разрешенное использование - для размещения и эксплуатации производственных и складских зданий
6.2.	Общая площадь, сот.	10,36	85,8	95,0	100
6.3.	Инженерные коммуникации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Отсутствует открытый доступ к водоснабжению и канализации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям

Определение поправок и порядок их внесения

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

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В качестве единицы сравнения принимается 1 сот.

Определение поправок для расчета стоимости аренды земельного участка, относящегося к производственно-складскому комплексу.

Качество прав на земельный участок

Передаваемые права на земельный влияют на его стоимость: стоимость участков, находящихся в аренде, существенно стоимости участок, находящихся в собственности.

Величина корректировки на передаваемые имущественные права принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 142.

Таблица №10.3.5.3. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.	0,74	0,73	0,76

Корректировка вносится в цены всех объектов-аналогов в размере 26,0% со знаком «минус».

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается равной 18,6% со знаком «минус» на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 292.

Таблица №10.3.5.4. Элемент сравнения – отличие цены предложения от цены сделки

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки по индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки по офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь не вносится поскольку при продаже земельных участков свыше 1 га зависимость цены кв.м. от площади не прослеживается. Всегда существует возможность межевания участка на более мелкие объекты.

Наличие инженерных коммуникаций

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера.», стр. 212.

Таблица №10.3.5.5. Элемент сравнения – наличие инженерных коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Корректировка вводится в цену объекта-аналога № 2 в размере 15%

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с оцениваемым земельным участком.

Определение поправок для расчета стоимости аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:000178:0053

Качество прав на земельный участок

Передаваемые права на земельный влияют на его стоимость: стоимость участков, находящихся в аренде, существенно стоимости участок, находящихся в собственности.

Величина корректировки на передаваемые имущественные права принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 142.

Таблица №10.3.5.6. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.	0,74	0,73	0,76

Корректировка вносится в цены всех объектов-аналогов в размере 26,0% со знаком «минус».

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается равной 18,6% со знаком «минус» на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 292.

Таблица №10.3.5.7. Элемент сравнения – отличие цены предложения от цены сделки

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки по индустриальную застройку	18,6%	17,9% – 19,4%
2. Земельные участки по офисно-торговую застройку	16,0%	15,4% – 16,6%

Наличие инженерных коммуникаций

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера.», стр. 212.

Таблица №10.3.5.8. Элемент сравнения – наличие инженерных коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Корректировка вводится в цену объекта-аналога № 2 в размере 15%

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с оцениваемым земельным участком.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным походом

Расчет рыночной стоимости земельного участка, относящегося к производственно-складскому комплексу, сравнительным подходом представлен в Таблице № 10.3.5.9

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 43:40:000178:0053 сравнительным подходом представлен в Таблице № 10.3.5.10

Таблица №10.3.5.9. Расчет рыночной стоимости аренды земельного участка, относящегося к производственно-складскому комплексу, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 22	Слободской район, д. Шихово	Новоятский район, сл. Сошени	г. Киров, ул. Проезжая
	Цена предложения, руб.		2 499 999	2 500 000	2 200 000
2	Источник информации		http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_85.8_sot._promnazzheniya_832858800	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnazznacheniya_604378111	http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnazznacheniya_859734367
3	Качество прав				
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб./сот.		29 138	26 316	22 000
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		-26%	-26%	-26%
	Скорректированная цена, руб./сот.		21 562	19 474	16 280
4	Условия рынка				
4.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб./сот.		21 562	19 474	16 280
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-19%	-19%	-19%
	Скорректированная цена, руб./сот.		17 551	15 852	13 252
5	Местоположение				
5.1.	Район расположения	мкр Сельмаш (7 км до центра города)	д. Шихово (12 км до центра города)	мкр Радужный (12 км до центра города)	с. Макарье (8 км до центра города)

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, %		0%	0%	0%
5.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка, %		0%	0%	0%
6	Физические характеристики				
6.1.	Разрешенное использование	Разрешенное использование - размещение промышленных объектов	Разрешенное использование - эксплуатация здания столовой РММ, возможно строительство промышленных объектов	Разрешенное использование - для размещения и эксплуатации производственных и складских зданий	Разрешенное использование - для размещения и эксплуатации производственных и складских зданий
	Корректировка, %		0%	0%	0%
6.2.	Общая площадь, сот.	175	86	95	100
	Корректировка, %		0%	0%	0%
6.3.	Инженерные коммуникации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Отсутствует открытый доступ к водоснабжению и канализации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям
	Корректировка, %		0%	15%	0%
7.	Скорректированная цена, руб./сот.		17 551	18 230	13 252
	Общая чистая коррекция		45%	60%	45%
	Общая валовая корректировка		0,3	0,4	0,3
	1/OK		3,33	2,50	3,33
	Вес		36%	27%	36%
	Взвешенная цена, руб.		6382	4972	4819
8.	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./сот без НДС			16 173	
9.	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС			2 834 318	

Таблица №10.3.5.10. Расчет рыночной стоимости аренды земельного участка с кадастровым номером 43:40:000178:0053 в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 27	Слободской район, д. Шихово	Нововятский район, сл. Сошени	г. Киров, ул. Проезжая
	Цена предложения, руб.		2 499 999	2 500 000	2 200 000
2	Источник информации		http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_85.8_sot._promnaznacheniya_832858800	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_604378111	http://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_859734367
3	Качество прав				
3.1.	Сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб./сот.		29 138	26 316	22 000
3.2.	Качество прав на земельный участок в составе объекта	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, %		-26%	-26%	-26%
	Скорректированная цена, руб./сот.		21 562	19 474	16 280
4	Условия рынка				
4.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб./сот.		21 562	19 474	16 280
4.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к продаже	Предложение к продаже	Предложение к продаже
	Корректировка, %		-19%	-19%	-19%
	Скорректированная цена, руб./сот.		17 551	15 852	13 252
5	Местоположение				
5.1.	Район расположения	мкр Сельмаш (7 км до центра города)	д. Шихово (12 км до центра города)	мкр Радужный (12 км до центра города)	с. Макарье (8 км до центра города)

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, %		0%	0%	0%
5.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка, %		0%	0%	0%
6	Физические характеристики				
6.1.	Разрешенное использование	Разрешенное использование - размещение промышленных объектов	Разрешенное использование - эксплуатация здания столовой РММ, возможно строительство промышленных объектов	Разрешенное использование - для размещения и эксплуатации производственных и складских зданий	Разрешенное использование - для размещения и эксплуатации производственных и складских зданий
	Корректировка, %		0%	0%	0%
6.2.	Общая площадь, сот.	10,36	86	95	100
	Корректировка, %		0%	0%	0%
6.3.	Инженерные коммуникации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям	Отсутствует открытый доступ к водоснабжению и канализации	Есть открытый доступ ко всем инженерным коммуникациям
	Корректировка, %		0%	15%	0%
7.	Скорректированная цена, руб./сот.		17 551	18 230	13 252
	Общая чистая коррекция		45%	60%	45%
	Общая валовая корректировка		0,3	0,4	0,3
	1/OK		3,33	2,50	3,33
	Вес		36%	27%	36%
	Взвешенная цена, руб.		6382	4972	4819
8.	Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./сот без НДС			16 173	
9.	Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС			167 552	

10.4. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода Оценщик решил использовать метод капитализации по расчетным моделям.

В настоящем расчете применяется общая ставка капитализации или ставка капитализации с учетом всех рисков, на которую делится доход одного года или чистый операционный доход (ЧОД).

Расчет производится по формуле:

$$C_{\text{кап}} = \text{ЧОД}/K,$$

где

С_{кап} – рыночная стоимость, определенная методом капитализации по расчетным моделям;

ЧОД – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации

Ниже изложен порядок применения данных этапов.

Период прогнозирования в целях настоящей оценки приравнивается к 1 году, предполагается, что поток доходов, получаемых в будущем, будет постоянным.

При определении рыночной стоимости методом капитализации соблюдается следующая последовательность действий:

- Расчет величины денежного потока в прогнозном периоде.
- Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

10.4.1. Расчет величины денежного потока

Согласно ФСО-7: «для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи». Поэтому в целях настоящей оценки в качестве базы для капитализации был выбран номинальный рублевый денежный поток, который может быть получен от сдачи в аренду оцениваемых помещений.

На первом этапе расчета денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД), приносимый объектом (от сдачи в аренду). ПДВ рассчитывается отдельно для каждого объекта недвижимости: административное здание, здание арматурного и столярного цеха, здание холодного склада, здание ангаров, помещение формовочного цеха.

Расчет рыночной арендной ставки для объектов недвижимого имущества.

Расчет рыночной арендной ставки административного здания.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода капитализации по расчетным моделям Оценщик проанализировал информацию о ставках аренды на офисную недвижимость из следующих источников: <https://avito.ru>, kirov.irr.ru.

Оценщиком были найдены объявления о сдаче в аренду офисных площадей. В приложении представлены printscreens объявлений о сдаче в аренду помещений. Оценщиком были выбраны данные объявления, так как они наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Ниже в таблице №10.4.1.1. представлено подробное описание каждого аналога.

Таблица №10.4.1.1. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/okommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_11_m_499303214 ,	http://kirov.irr.ru/real-estate/commercial/office/s/ofis-1850-kv-m-ofisnoe-zdanie-kirov-narodnaya-ul-advert620905670.html	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/okommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_903827764	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/okommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_m_912851193
Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, 22	г. Киров, ул. Производственная, д. 35	г. Киров, ул. Народная, д.28	г. Киров, Мелькомбинатовский проезд, д.7	г. Киров, ул. Бородулина, 12
Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		200	252	300	200
Качество прав					
Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Условия рынка					
Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
Местоположение					
Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Лепсе	мкр. Молокозавод	мкр. ЖД Вокзал
Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Физические характеристики					
Тип объекта	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади
Этаж/этажность	2	2	1	2	2
Общая полезная площадь, кв.м	от 11,2	от 11	от 15	120	39
Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	С ремонтом	С ремонтом	С ремонтом	С ремонтом	С ремонтом

Далее необходимо откорректировать выбранные аналоги по параметрам, по которым есть существенные отличия с объектом оценки.

Определение поправок и порядок их внесения.

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

Последовательность внесения корректировок:

1) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается равной 8,4 % со знаком «минус» на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера.», стр. 299.

Таблица №10.4.1.2. Отличие цены предложения от цены сделки

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	8,4%	7,9%	8,9%

Величина корректировки по данному фактору вводится в цены всех объектов-аналогов в размере 8,4% со знаком «минус»

Корректировка на площадь не вводится, так как объект оценки имеет кабинетную систему и может сдаваться частями. По всем остальным параметрам подобранные аналоги сопоставимы или идентичны с оцениваемым помещением.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки – административное здание представлен ниже в таблице 10.4.1.3.

Таблица №10.4.1.3. Расчет арендной ставки для офисных площадей

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_11_m_499303214 , тел. 89229954825, Константин	http://kirov.irr.ru/real-estate/commercial/office/s/ofis-1850-kv-m-ofisnoe-zdanie-kirov-narodnaya-ul-advert620905670.html	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_903827764	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_m_912851193
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, д.22	г. Киров, ул. Производственная, д. 35	г. Киров, ул. Народная, д.28	г. Киров, Мелькомбинатовский проезд, д.7	г. Киров, ул. Бородулина, 12
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		200	250	300	200
4	Качество прав					
4.1.	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		200	250	300	200
4.2.	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		200	250	300	200
5	Условия рынка					
5.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
	Корректировка, %		0%	0,0%	0,0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		200	250	300	200
5.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
	Скорректированная цена, руб.		183	229	275	183
6	Местоположение					
6.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Лепсе	мкр. Молокозавод	мкр. ЖД Вокзал

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7	Физические характеристики					
7.1.	Тип объекта	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади	Офисные площади
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.2.	Этаж/этажность	2	2	2	2	2
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.3.	Общая полезная площадь, кв.м	от 11,2	от 11	от 15	120	39
	Корректировка, %*		0%	0%	0%	0%
7.4.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	С ремонтом	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная цена, руб.		183	229	275	183
	Общая чистая коррекция с учетом корректировки на предложение		8%	8%	8%	8%
	Общая валовая корректировка		0,25	0,25	0,25	0,25
	1/OK		4,00	4,00	4,00	4,00
	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
	Взвешенная цена, руб.		46	57	69	46
9	Средневзвешенная величина арендной ставки с НДС, руб./кв.м./мес.			218		

Таким образом, средневзвешенная величина арендной ставки аренды с учетом НДС для офисных помещений составляет: **218 рублей за кв. м в месяц**

Расчет рыночной арендной ставки ангаров.

Оценщик проанализировал информацию о ставках аренды на неотапливаемые ангары из следующих источников: avito.ru, dom43.ru. Оценщиком были найдены объявления о сдаче в аренду складских площадей металлических ангаров. В приложении представлены printscreen объявлений о сдаче в аренду помещений. Оценщиком были выбраны данные объявления, так как они наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Ниже в таблице №10.4.1.4. представлено подробное описание каждого аналога.

Таблица №10.4.1.4. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	http://dom43.ru/realty/s_kladskoe-pomeschenie-v-arendu-81945/ , тел. 89128241987, Елена	http://dom43.ru/realty/s_kladskoe-pomeschenie-v-arendu-101066/ , тел. 524766, Александр	http://dom43.ru/realty/s_kladskoe-pomeschenie-v-arendu-81945/ , тел. 8-912-824-19-87, Елена	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_876933460 , тел .8-922-668-17-91, Игорь
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, д. 22	г. Киров, ул. Базовая	г. Киров, ул. Некрасова	г. Киров, ул. Производственная	г. Киров, ул. Преображенская, 90В
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		120	100	120	100
4	Качество прав					
4.1	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
4.2	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
5	Условия рынка					
5.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
5.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
6	Местоположение					
6.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Киров-2
6.2.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
7	Физические характеристики					
7.1.	Тип объекта	Холодные склады	Холодные склады	Холодные склады	Холодные склады	Холодные склады
7.2.	Общая полезная площадь, кв.м	200; 400	130	141	64	150
7.3.	Состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
7.4.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии
7.5.	Конструктивные характеристики	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
7.6.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество

Далее необходимо откорректировать выбранные аналоги по параметрам, по которым есть существенные отличия с объектом оценки.

Определение поправок и порядок их внесения.

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

Последовательность внесения корректировок:

3) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

4) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается равной 10% со знаком «минус» на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 158 и вносится в объекты-аналоги.

Таблица №10.4.1.5. Отличие цены предложения от цены сделки

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно складские объекты	10%	9%	11%

По всем остальным параметрам подобранные аналоги сопоставимы или идентичны с оцениваемым помещением.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки – административное здание представлен ниже в таблице 10.4.1.6.

Таблица №10.4.1.6. Расчет арендной ставки для металлических ангаров

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-81945/ , тел. 89128241987, Елена	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-101066/ , тел. 524766, Александр	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-81945/ , тел. 8-912-824-19-87, Елена	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommarcheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_876933460 , тел. 8-922-668-17-91, Игорь
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, д. 22	г. Киров, ул. Базовая	г. Киров, ул. Некрасова	г. Киров, ул. Производственная	г. Киров, ул. Преображенская, 90Б
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		120	100	120	100
4	Качество прав					
4.1.	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		120	100	120	100
4.2.	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		120	100	120	100
6	Условия рынка					
6.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		120	100	120	100
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Скорректированная цена, руб.		108	90	108	90
6	Местоположение					
6.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Киров-2
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
6.2.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7	Физические характеристики					
7.1.	Тип объекта	Холодные склады	Холодные склады	Холодные склады	Холодные склады	Холодные склады
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.2.	Общая полезная площадь, кв.м	200; 400	130	141	64	150
	Корректировка, %*		0%	0%	0%	0%
7.3.	Состояние зданий	Удовлетворите льное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.4.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	Отделка в удовлетворите льном состоянии	Отделка в удовлетворительном состоянии			
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.5.	Конструктивные характеристики	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар	Сборно-разборный ангар
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.6.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество	Электричество
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8.	Скорректированная цена, руб.		108	90	108	90
	Общая чистая коррекция с учетом корректировки на предложение		10%	10%	10%	10%
	Общая валовая корректировка		0,25	0,25	0,25	0,25
	1/OK		4,00	4,00	4,00	4,00
	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
	Взвешенная цена, руб.		27,00	23,00	27,00	23,00
9.	Средневзвешенная величина арендной ставки с НДС, руб./кв.м./мес.			100		

Таким образом, средневзвешенная величина арендной ставки аренды с учетом НДС для металлических ангаров, составляет: **100 рублей за кв. м в месяц**

Расчет рыночной арендной ставки производственно-складских помещений.

Оценщик проанализировал информацию о ставках аренды на производственно-складские помещения из следующих источников: avito.ru, dom43.ru. Оценщиком были найдены объявления о сдаче в аренду производственно-складских площадей. В приложении представлены printscreens объявлений о сдаче в аренду помещений. Оценщиком были выбраны данные объявления, так как они наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Ниже в таблице №10.4.1.7. представлено подробное описание каждого аналога.

Таблица №10.4.1.7. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerseskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_652577564 , тел. 89229952845, Константин	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommerseskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_540_m_863541981	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-rendu-74760/ , тел. 89197173232, Людмила Николаевна	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-rendu-42538/ , тел. 89128241987, Елена
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, д. 22	г. Киров, ул. Производственная, д. 35	г. Киров, ул. Бородулина	г. Киров, ул. Производственная	г. Киров, ул. Базовая
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		200	200	200	170
4	Качество прав					
4.1	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
4.2	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
5	Условия рынка					
5.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
5.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
6	Местоположение					
6.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Ж/д вокзал	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш
6.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
7	Физические характеристики					
7.1.	Тип объекта	Теплые склады	Теплые склады	Теплые склады	Теплые склады	Теплые склады
7.2.	Общая полезная площадь, кв.м	75-600	400	540	200	244
7.3.	Состояние зданий	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
7.4.	Конструктивные характеристики	Капитальное здание, кирпич, ж/б	Капитальное здание, кирпич, ж/б	Капитальное здание, кирпич, ж/б	Капитальное здание, кирпич, ж/б	Капитальное здание, кирпич, ж/б

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		перекрытия	перекрытия	перекрытия	перекрытия	перекрытия
7.5.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Электричество, отопление				

Далее необходимо откорректировать выбранные аналоги по параметрам, по которым есть существенные отличия с объектом оценки.

Определение поправок и порядок их внесения.

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

Последовательность внесения корректировок:

- 5) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 6) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается равной 10% со знаком «минус» на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 158 и вносится в объекты-аналоги.

Таблица №10.4.1.8. Отличие цены предложения от цены сделки

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно складские объекты	10%	9%	11%

По всем остальным параметрам подобранные аналоги сопоставимы или идентичны с оцениваемым помещением.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки – арматурного и столярного цеха, формовочного цеха представлен ниже в таблице 10.4.1.9.

Таблица №10.4.1.9. Расчет арендной ставки для арматурного и столярного цеха, формовочного цеха.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommmercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_400_m_652577564 , тел. 89229952845, Константин	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/kommmercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_540_m_863541981	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-74760/, тел. 89197173232, Людмила Николаевна	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-42538/ , тел. 89128241987, Елена
2	Адрес объекта	г. Киров, ул. Техническая, д. 22	г. Киров, ул. Производственная, д. 35	г. Киров, ул. Бородулина	г. Киров, ул. Производственная	г. Киров, ул. Базовая
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		200	200	200	170
4	Качество прав					
4.1.	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		200	200	200	170
4.2.	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		200	200	200	170
5	Условия рынка					
5.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
	Корректировка, %		0%	0,0%	0,0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		200	200	200	170
5.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Скорректированная цена, руб.		180	180	180	153
6	Местоположение					
6.1.	Район расположения	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш	мкр. Ж/д вокзал	мкр. Сельмаш	мкр. Сельмаш
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
6.2.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная)	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7	Физические характеристики					
7.1.	Тип объекта	Теплые склады	Теплые склады	Теплые склады	Теплые склады	Теплые склады
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.2.	Общая полезная площадь, кв.м	75-600	400	540	200	244
	Корректировка, %*		0%	0%	0%	0%
7.3.	Состояние зданий	Удовлетворите льное	Удовлетворительное	Удовлетворительно е	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.4.	Конструктивные характеристики	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.5.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8	Скорректированная цена, руб.		180	180	180	153
	Общая чистая коррекция с учетом корректировки на предложение		10%	10%	10%	10%
	Общая валовая корректировка		0,25	0,25	0,25	0,25
	1/OK		4,00	4,00	4,00	4,00
	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
9	Взвешенная цена, руб.		45	45	45	38
	Средневзвешенная величина арендной ставки с НДС, руб./кв.м./мес.			173		

Таким образом, средневзвешенная величина арендной ставки аренды с учетом НДС для арматурного и столярного цеха, формовочного цеха составляет: **173 рублей за кв. м в месяц**

Расчет рыночной арендной ставки холодного склада.

Оценщик проанализировал информацию о ставках аренды для помещений свободного назначения, складов из следующих источников: [avito.ru](#), [dom43.ru](#). В приложении представлены printscreen объявлений о сдаче в аренду помещений. Оценщиком были выбраны данные объявления, так как они наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Ниже в таблице №10.4.1.10. представлено подробное описание каждого аналога.

Таблица №10.4.1.10. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_920710894	https://www.avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_652577564, тел. 89229952845, Константин	avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_ilipro_dazha_914660066	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-74760/, тел. 89197173232, Людмила Николаевна
2	Адрес объекта		г. Киров, Ленинский район	г. Киров, ул. Производственная, д. 35	г. Киров, ул. Лепсе, д.25	г. Киров, ул. Производственная
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		300	200	214	200
4	Качество прав					
4.1	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
4.2	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
5	Условия назначения ставок арендной платы	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
6	Условия рынка					
6.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
7	Местоположение					
7.1.	Район расположения		н/д	мкр. Сельмаш	мкр. Лепсе	мкр. Сельмаш
7.2.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Хорошая
8	Физические характеристики					
8.1.	Тип объекта	Склад	Автосервис	Теплые склады	Помещение свободного назначения	Теплые склады
8.2.	Общая полезная площадь, кв.м	177,2	216	400	210	200
8.3.	Состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
8.4.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	В удовлетворительном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
8.5.	Конструктивные характеристики	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия				
8.6.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Электричество, отопление				

Далее необходимо откорректировать выбранные аналоги по параметрам, по которым есть существенные отличия с объектом оценки.

Определение поправок и порядок их внесения.

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

Последовательность внесения корректировок:

7) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

8) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Отличие цены предложения от цены сделки

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

Величина корректировки по данному фактору принимается равной 10% со знаком «минус» на основании следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 158 и вносится в объекты-аналоги.

Таблица №10.4.1.11. Отличие цены предложения от цены сделки

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
Универсальные производственно складские объекты	10%	9% 11%
Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9% 11%

Общая площадь объекта

Величина корректировки по данному фактору для производственно-складской недвижимости принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 157.

Значение степенной функции, описывающей зависимость арендной ставки от площади объекта производственного назначения, имеет вид:

$$y=1,5531x^{0,096}$$

где:

y – зависимость арендной ставки 1 кв.м. от общей площади;

x – общая площадь объекта, кв.м.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле:

$$K=1-((1,5531x_a^{0,096})/(1,5531x_0^{0,096}))*100\%$$

где:

K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таблица №10.4.1.12. Корректировка на площадь

Объект-аналог	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на площадь, %
1	216	1,88%
2	400	7,52%
3	210	1,62%
4	200	1,16%

По всем остальным параметрам подобранные аналоги сопоставимы или идентичны с оцениваемым помещением.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Одним из факторов, влияющих на арендную ставку производственно-складских помещений, является состояние внутренней отделки.

Величина данной корректировки принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр.176

Таблица №10.4.1.13. Корректировка на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с хорошей отделкой к удельной арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой.	1,16	1,15	1,17

Таким образом, корректировка вводится в стоимость объекта-аналога № 1 на уровне $1/1,16-1=-14\%$ со знаком «минус».

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки – холодного склада представлен ниже в таблице 10.4.1.14.

Таблица №10.4.1.14. Расчет арендной ставки для здания холодного склада

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации	Данные Заказчика, результаты визуального осмотра	avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/garazhi_imashinomesta/garazh_30_m_920710894	https://www.avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_400_m_652577564 , тел. 89229952845, Константин	avito.ru/kirovskaya_obraст_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_ili_prodazha_914660066	http://dom43.ru/realty/skladskoe-pomeschenie-v-arendu-74760/ , тел. 89197173232, Людмила Николаевна
2	Адрес объекта	0	г. Киров, Ленинский район	г. Киров, ул. Производственная, д. 35	г. Киров, ул. Лепсе, д.25	г. Киров, ул. Производственная
3	Ставка аренды, руб./кв.м./мес. с НДС		300	200	214	200
4	Качество прав					
4.1.	Ограничения срока и условий продления договора	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год	Договор заключается на один год
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		300	200	214	200
4.2.	Регистрация договора	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		300	200	214	200
5	Условия назначения ставок арендной платы	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена, руб.		300	200	214	200
6	Условия рынка					
6.1.	Дата сделки/предложения	Март, 2017	Февраль, 2017	Февраль 2017	Февраль, 2017	Февраль, 2017
	Корректировка, %		0%	0%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена, руб.		300	200	214	200
6.2.	Отличие цены предложения от цены сделки		Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде	Предложение к аренде
	Корректировка, %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Скорректированная цена,		270	180	193	180

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	руб.					
7	Местоположение					
7.1.	Район расположения	0	н/д	мкр. Сельмаш	мкр. Лепсе	мкр. Сельмаш
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7.2.	Доступность объекта (открытость доступа)	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Хорошая
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8	Физические характеристики					
8.1.	Тип объекта	Склад	Автосервис	Теплые склады	Помещение свободного назначения	Теплые склады
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8.2.	Общая полезная площадь, кв.м	177,2	216	400	210	200
	Корректировка, %*		1,88%	7,52%	1,62%	1,16%
8.3.	Состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8.4.	Состояние внутренней отделки (состояние и необходимость проведения ремонтных работ)	В удовлетворитель ном состоянии	В хорошем состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительно м состоянии
	Корректировка, %		-14%	0%	0%	0%
8.5.	Конструктивные характеристики	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия	Капитальное здание, кирпич, ж/б перекрытия
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
8.6.	Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная цена, руб.		237	194	196	182
	Общая чистая коррекция с учетом корректировки на предложение		40%	18%	12%	11%

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Общая валовая корректировка		0,5	0,22	0,14	0,14
	1/OK		2,0	4,55	7,14	7,14
	Вес		0,10	0,22	0,34	0,34
	Взвешенная цена, руб.		23	42	67	62
10	Средневзвешенная величина арендной ставки с НДС, руб./кв.м./мес.			194		

Таким образом, средневзвешенная величина арендной ставки аренды с учетом НДС для здания холодного склада составляет: **194 рублей за кв. м в месяц**

На втором этапе необходимо рассчитать величину действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению потенциального валового дохода (ПВД) поправки на загрузку.

Степень загрузки определяется исходя из наличия промежутков между периодами сдачи.

Расчет коэффициента загрузки (заполняемости) произведен для объекта оценки по формуле:

$$K_3=1-(D_n/N_a), \text{ где:}$$

K_3 – коэффициент загрузки объекта;

D_n – средний период, в течение которого объект не эксплуатируется;

N_a – число арендных периодов в году (количество дней в году).

Так как Оценщик не имеет возможности достоверно узнать процент загрузки арендных площадей, то коэффициент загрузки принимается на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера.», стр. 7. Для универсальных производственно-складских объектов процент недозагрузки равен 12%.

Таблица №10.4.1.15. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%

На третьем этапе необходимо рассчитать чистый операционный доход (ЧОД). ЧОД рассчитывается, как действительный валовой доход (ДВД), уменьшенный на сумму операционных расходов.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы можно сгруппировать по следующим укрупненным статьям:

- оплата коммунальных услуг (электроэнергии, водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг охраны) и другие расходы;
- переменные расходы (оплата косметических ремонтов, техническое обслуживание объекта);
- расходы на страхование объекта недвижимости;
- административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
- налоги на имущество.

Так как Оценщик не имеет возможности достоверно узнать величину операционных расходов, то величина операционных расходов принимается на основании ««Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г. под ред. Л.А. Лейфера.», стр. 28. Для универсальных производственно-складских объектов величина операционных расходов равна 18%.

Таблица №10.4.1.16. Значение процента операционных расходов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%

10.4.2. Расчет ставки (коэффициента) капитализации

Основными методами расчета ставки капитализации для недвижимого имущества являются:

- метод рыночной выжимки (анализ сравнимых продаж);
- метод кумулятивного построения.

Метод рыночной выжимки, или анализ сравнимых продаж, заключается в извлечении ставки капитализации из сравнимых продаж, когда имеется достаточное количество данных по схожим объектам доходной недвижимости. Сравнимые объекты должны совпадать с оцениваемым по своему функциональному назначению и уровню риска инвестиций, а также, соответствовать ему по размерам дохода, физического сходства, места расположения, соотношению между валовым доходом и эксплуатационными расходами, сложившимся на рынке ожиданием будущего поведения имущественных стоимостей.

По сравнимым объектам собирают следующие данные:

- цена объекта;
- приносимый доход.

Метод кумулятивного построения - способ расчета ставки капитализации, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, связанный с управлением объектом недвижимости.

В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает коэффициент капитализации для объекта оценки только методом кумулятивного построения.

Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения

Для того чтобы определить ставку капитализации, необходимо рассчитать величину ставки дисконтирования и добавить к полученной величине значение фактора фонда возмещения.

Ставка дисконтирования зависит от степени риска вложений капитала. Под риском понимается вероятность потери стоимости собственности вследствие, например, банкротства предприятия, малой ликвидности недвижимости, экономических, социальных, политических и других чрезвычайных событий. Чем выше риск, тем выше ставка дисконтирования, но тем и выше доходность объекта. Это объясняется тем, что готовность инвестора идти на риск оправдана тогда, когда он ожидает повышенную отдачу от его инвестиций.

Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в недвижимость, являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, риск рынка недвижимости, риск рынка капитала, риск инфляции, финансовый риск, экологический риск, законодательный риск, планировочный риск, юридический риск, риск износа и налоговый риск.

Расчетная формула ставки дисконтирования

В общем случае ставка дисконтирования (R_e) в методе кумулятивного построения – это сумма безрисковой (реальной) ставки (R_f), премии за риск вложения (r_p), премии за низкую ликвидность объекта (L):

$$Re = Rf + rp. + L$$

Безрисковая ставка

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается значение долгосрочной ставки (на срок до 10 лет) рынка ГКО-ОФЗ (ГКО – государственные краткосрочные бескупонные облигации, ОФЗ – облигации федерального займа). Данные долговые обязательства выпускаются Министерством финансов РФ и имеют максимальную степень финансовой надежности. На дату оценки величина ставки равна 8,26 % годовых в nominalном рублевом выражении. Оценщиком принимается именно долгосрочная ставка, так как объект недвижимости подразумевает долгосрочное использование.

Кривая бескупонной доходности* на 01.03.2017

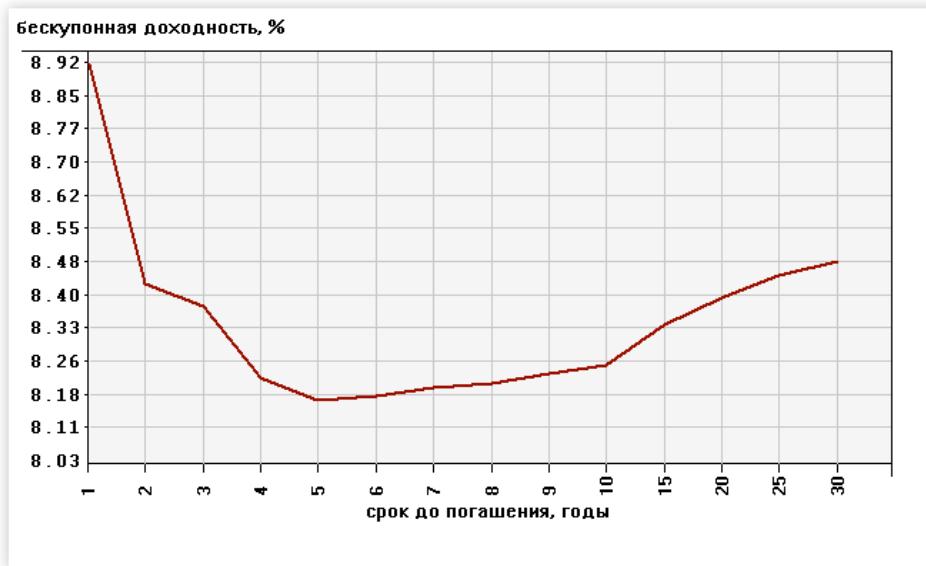


Рисунок 10.4.2.1. Printscreen величины безрисковой ставки. Источник:
<https://www.cbr.ru/gcurve/Curve.asp>

Премия за риск вложения

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта. Данный вид рисков принимается как более важный, чем риск низкой ликвидности, так как он связан непосредственно с объектом оценки.

К систематическим рискам относятся:

- Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

- Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

- Тенденции развития экономики в регионе

На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако, экономика в регионах развивается гораздо медленнее, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы, к которым относится Кировская область.

Систематические виды рисков в условиях незначительного экономического роста рассматриваются, как незначительные и низкие.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектами и поддаются корректировке:

- Ускоренный износ объекта

Данный риск учитывает все виды износа объекта, в том числе физический, функциональный и внешний. Для оцениваемого помещения данный вид рисков рассматривается как незначительный, так как оцениваемое помещение находится в хорошем техническом состоянии, проведение ремонтных работ не требуется.

- Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Данный вид рисков рассматривается как низкий, так как объект предполагается сдавать в аренду не одному арендатору.

- Недостаточно эффективное управление проектом

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости. Данный вид риска принимается незначительный.

- Наличие избыточных площадей

Данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всего помещения. Данные факторы не могут не сказаться на доходности оцениваемого помещения. Объект оценки имеет большую площадь, поэтому данный вид рисков рассматривается как низкий.

- Ухудшение транспортной доступности объекта

Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например как следствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, развертывания нового строительства и др.

Транспортная доступность объекта не ухудшится, так как объект расположен рядом с асфальтированной трассой в развитом районе города Кирова. Данный вид рисков рассматривается как незначительный.

- Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой

При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

Оцениваемое помещение подключено к центральным городским сетям и в случае продажи не будет иметь затруднений, связанных с разделением коммуникаций. Данный вид рисков рассматривается как незначительный.

- Ухудшение коммерческого потенциала объекта

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жесткую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Оцениваемое помещение расположено в развитом районе г. Кирова. Данный вид риска рассматривается как незначительный.

Премия за риск вложений в объект оценки (гр.), определена методом суммирования и составляет для помещения для помещения 1,3%.

Таблица №10.4.2.1. Расчет премии за риск вложений в объект оценки

Вид и наименование риска		Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск							
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
2	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
3	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный	1				
Несистематический риск							
4	Ускоренный износ здания	статичный	1				
5	Наличие избыточных площадей	статичный		1			
6	Недостаточно эффективное управление проектом	динамичный		1			
7	Неполучение арендных платежей	динамичный	1				
8	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный	1				
9	Ухудшение коммерческого потенциала объекта	динамичный	1				
10	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный	1				
Итоги:							
Количество наблюдений:				7	3	0	0
Взвешенный итог:				7	6	0	0
Итого:						13	
Количество факторов:						10	
Премия за риск вложений в объект недвижимости, %						1,3	

Премия за низкую ликвидность

Считается, что данный риск (**Л**) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Срок экспозиции объекта оценки (**N_{об}**) согласно анализу рынка составляет от 9 месяцев, Оценщик принимает срок экспозиции равный 9 месяцам (учитывая величину и ликвидность оцениваемого объекта), **Q** – количество месяцев в году. Общая премия за риск ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки (**R_f**) и отношения, учитывающего снижение ликвидности оцениваемого объекта:

$$Л1 = R_f * N_{об} / Q = 8,26\% * 9 \text{ месяца} / 12 \text{ месяцев} = 6,20\%$$

Расчет ставки дисконтирования для оцениваемого помещения представлен в Таблице ниже.

Таблица №10.4.2.2. Расчет ставки дисконтирования для объекта оценки

№ п/п	Показатель	Источник	Значение
1	Безрисковая ставка на дату оценки (среднесрочная ставка рынка ГКО ОФЗ на дату оценки)	http://www.cbr.ru	8,26%
2	Премия за риск вложений в объект недвижимости	см. Расчет выше	1,3%
3	Поправка на низкую ликвидность	Расчетная величина*	6,20%
4	Ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения	п. 1+п.2+п.3+п.4	15,76%

Расчет коэффициента капитализации

Термин «коэффициент капитализации» определен, как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль и возмещение капитала.

Главное отличие коэффициента капитализации от ставки дисконтирования для объектов недвижимого имущества, имеющих значительные сроки экономической жизни (более 30 лет) заключается в том, что он состоит из двух частей: ставки дохода на инвестиционный капитал (**R₀**) и нормы возврата капитала (**SFF**), называемой также фактором фонда возмещения.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R_0) является «Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива». Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R_0 – ставка капитализации;

R_e – ставка дисконтирования;

Δ – долевое изменение стоимости;

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения).

$\Delta \times SFF$ – член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ – долевое изменение стоимости;

FV – цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V – стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) – коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течение определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1+R)^n - 1}$$

где:

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения);

R – ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n – количество лет;

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения ($FV = 0$, и, следовательно $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение для расчета ставки капитализации будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Определение фактора фонда возмещения (SFF), а, следовательно, и коэффициента капитализации (R_0) зависит от условий формирования фактора фонда возмещения.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга. Метод Хоскольда применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока. Метод Ринга применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижение дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В настоящем Отчете в качестве метода расчета нормы возврата, использовано формирование фонда возмещения методом Хоскольда. Данный метод применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке ($i = R_f$), т.е.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1}$$

Расчет фактора фонда возмещения и ставки капитализации представлен в Таблице, приведенной ниже.

Таблица №10.4.2.3. Расчет фактора возмещения и ставки капитализации объекта оценки

№ п/п	Наименование	Символ	Значение	Ед.изм
1	Ставка дисконтирования	R_e	15,76%	
2	Год постройки		1972	г.
3	Срок экономической жизни		125	л.
4	Текущий год		2017	г.
5	Возраст здания		45	л.
6	Оставшийся срок службы на н.в.		80	г.
7	Оставшийся срок службы на конец прогнозного периода	n	79	л.
8	Безрисковая ставка	R_f	8,26%	
9	Норма возврата (SFF)	SFF	0,016%	
10	Коэффициент капитализации	R_o	15,78%	

10.4.3. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

На четвертом этапе определяется рыночная стоимость объекта оценки путем капитализации чистого денежного потока.

Располагая данными о чистом денежном потоке и коэффициенте капитализации, рассчитывается стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации по формуле:

$$C_{\text{пр. кап}} = ЧОД/К$$

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в Таблицах ниже.

Таблица №10.4.3.1. Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса доходным подходом

№ п/п	Наименование	Расчет	Административное здание (75/100 доли)	Здание арматурного и столярного цеха	Ангары металлические (№1, №2, №3)	Помещение формовочного цеха	Единицы измерения
1	Общая арендопригодная площадь	Данные Тех. Паспорта о полезных площадях оцениваемого комплекса	338,85	1 665,30	800,00	1 205,20	кв.м.
2	Среднерыночная арендная ставка для объекта оценки с НДС	Расчет Оценщика	218	173	100	173	руб./кв.м./мес.
3	Потенциальный валовый доход от сдачи объекта оценки в аренду	п. 2 * п.1 * 12 мес.	886 432	3 457 163	960 000	2 501 995	руб./год
4	Коэффициент загрузки	Справочные данные	88%	88%	88%	88%	%
5	Действительный валовый доход	п.3*п.4	777 401	3 042 303	844 800	2 201 756	руб./год
6	Операционные расходы в % от ДВД	Справочные данные	18%	18%	18%	18%	%
7	Итого операционные расходы на содержание объекта	п.5*п.6	139 155	547 615	152 064	396 316	руб.
8	Чистый операционный доход	п.5-п.7	638 246	2 494 689	692 736	1 805 440	руб./год
9	Ставка капитализации	см. Таблицы расчета коэффициента капитализации		15,78%			%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с НДС	п.8./п.9	4 045 765	15 813 529	4 391 169	11 444 462	руб.
11	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с НДС			35 694 925			руб.

Таблица №10.4.3.2. Расчет рыночной стоимости здания холодного склада доходным подходом

№ п/п	Наименование	Расчет	Здание холодного склада	Единицы измерения
1	Общая арендопригодная площадь	Данные Тех. Паспорта о полезных площадях оцениваемого объекта	177,2	кв.м.
2	Среднерыночная арендная ставка для объекта оценки с НДС	Расчет Оценщика	194	руб./кв.м./мес.
3	Потенциальный валовый доход от сдачи объекта оценки в аренду	п. 2 * п.1 * 12 мес.	412 522	руб./год
4	Количество дней в году	-	365	дней
5	Количество дней, когда объект вынужденно пустует	-	45	дней
6	Коэффициент загрузки	1-(п.5/п.4)	88%	%
7	Действительный валовый доход	п.3*п.6	361 663	рублей/год
8	Операционные расходы в % от ДВД	Справочные данные	18%	%
9	Итого операционные расходы на содержание объекта	п.7*п.8	65 099	рубля
10	Чистый операционный доход	п.7-п.9	296 564	рублей/год
11	Чистый операционный доход по всему зданию	-	296 564	руб./год
12	Ставка капитализации	см. Таблицы расчета коэффициента капитализации	15,78%	%
13	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с НДС	п.11/п.12	1 879 365	рублей

10.4.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - производственно-складского комплекса в составе:

- Здание трансформаторной подстанции, кадастровый № 43:40:000179:63
- Здание арматурного и столярного цеха, кадастровый № 43:40:000179:235
- Здание административное, кадастровый № 43:40:000179:236 (доля в праве 75/100)
- Сооружение: площадка для хранения строительных материалов, кадастровый № 43:40:000179:279
- Участок автомобильной дороги, кадастровый № 43:40:000179:234
- Ангар металлический № 1
- Ангар металлический № 2
- Ангар металлический № 3
- Пункт охраны
- Забор металлический S=180 м²
- Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м², ворота с эл.приводом металлические S=24м², ворота без электропривода S=24м²
- Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м²
- Забор бетонный от арматурного цеха до ангаров "СтройСити" S=55м²
- Помещение (в формовочном цехе), кадастровый № 43:40:000179:302

с учетом стоимости аренды земельного участка, полученная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

35 694 925 рублей

(Тридцать пять миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи девятьсот двадцать пять рублей)

Рыночная стоимость объекта оценки - Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136 с учетом стоимости аренды земельного участка, полученная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

1 879 365 рублей

(Один миллион восемьсот семьдесят девять тысяч триста шестьдесят пять рублей)

10.5. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Затратный подход для оценки недвижимости реализуется одним из двух методов:

- метод капитализации издержек;
- метод компенсации вмененных издержек.

Метод капитализации издержек предусматривает определение рыночной стоимости как будущей стоимости частей затрат (издержек), рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу – или гораздо реже – одному месяцу).

Метод компенсации вмененных издержек предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (права собственности или права заключения договора аренды) земельного участка как свободного и рыночной стоимости улучшений равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя (девелопера) за вычетом потерь стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Метод капитализации издержек целесообразно использовать для расчета рыночной стоимости объекта при сравнительно небольшой продолжительности периода его доходной эксплуатации (до 10% от срока физической жизни строения). При больших сроках функционирования объекта предпочтение отдается второму методу.

Согласно методологии процедуры оценки в рамках затратного подхода стоимость объекта недвижимости должна быть определена по следующей формуле:

Стоимость нового строительства + прибыль инвестора (застройщика) – накопленный износ (обесценение) + стоимость земельного участка

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода осуществляется в соответствии со следующей последовательностью:

- Расчет стоимости СМР и затрат на воспроизведение (замещение) с учетом прибыли предпринимателя (инвестора) оцениваемого имущества.
- Расчет накопленного износа здания.
- Расчет стоимости оцениваемого имущества с учетом накопленного износа.
- Расчет итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках затратного подхода.

10.5.1. Определение затрат на воспроизведение (замещение) объекта оценки

В рамках затратного подхода существует определенный набор методов расчета стоимости объекта оценки:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Метод разбивки по компонентам предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на применении детального количественного расчета 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 объекта.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнительной единицы для оцениваемых зданий и сооружений в рамках данного подхода.

Оценщиком были рассчитаны затраты на замещение, т.е. затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, на основе справочников оценщика «КО-ИНВЕСТ» 2014 и 2015 годов, с учетом необходимого объема выполнения строительно-монтажных работ.

Определение затрат на замещение объекта – Здание трансформаторной подстанции, кадастровый № 43:40:000179:63

ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ				Этажность: 1 • Высота, м: 7,75	KC-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:									
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.									
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ ВЫДРОМ				
гипз.19.000.0072	*100		Econom	руб. на 1 м ³	8 327				
гипз.19.000.0073	*200		Econom	руб. на 1 м ³	7 416				
гипз.19.000.0074	*300		Econom	руб. на 1 м ³	6 809				
гипз.19.000.0075	*500		Econom	руб. на 1 м ³	6 072				
гипз.19.000.0076	*до 1000		Econom	руб. на 1 м ³	4 164				
гипз.19.000.0077	*от 1000		Econom	руб. на 1 м ³	3 903				

Рисунок 10.5.1.1. Данные справочника оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2015г. стр. 689

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2015 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для здания трансформаторной подстанции осуществляется на основании данных справочника "Промышленные здания. Укрупненные

показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2015 года, стр. 700. Здание трансформаторной подстанции относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ							
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							
	кирпича	мелкие стеклоблоки	кирпича	железобетона			панелей « sandwich »	древесины
	железобет. и стали	мелебет. и стали	древесины	железобетона			стали	и железобетона
				в бескар. системах	в каркасн. системах			древесины
Класс конструктивных систем								
КС-1		КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	0,852	0,730	0,747	0,820	0,758	0,798	0,777	0,790
Республика Мордовия	0,766	0,701	0,692	0,821	0,721	0,745	0,755	0,772
Чувашская Республика	0,958	0,860	0,929	0,906	0,920	0,917	0,937	0,963
Кировская область	0,901	0,766	0,774	0,840	0,795	0,830	0,824	0,849
Нижегородская область	0,836	0,763	0,727	0,794	0,736	0,800	0,778	0,813

Рисунок 10.5.1.2. Данные справочника оценщика " Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2015г. стр. 700

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на январь 2015 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2015 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,19.

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства														
	Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Норд-Оренбург	Республика Татарстан (Татарстан)	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская область (1 зона)	Нижегородская область	г. Саратов (Нижегородская область)	Оренбургская область	Пензенская область (1 зона)	Пермский край	Самарская область	Саратовская область (1 зона)	Ульяновская область
Сети наружного освещения	6,70 5,67	6,73 6,71	5,94 6,20	6,11 5,66	6,38 6,37	6,63 6,65	6,52 6,47	6,58 6,53	6,91 6,96	6,51 5,78	6,15 5,46	6,76 -	7,08 5,64	6,89 7,02	6,29 6,94
Прочие объекты <5>	5,98 5,44	6,15 6,03	5,63 5,89	5,36 5,65	6,24 6,30	6,14 6,36	6,10 6,17	6,02 6,04	6,53 6,30	5,57 4,83	5,86 5,33	5,54 -	6,17 6,47	6,15 5,82	5,93 6,43

Рисунок 10.5.1.3. Данные Приложение 1 к письму Минстроя РФ N 3004-ЛС/08 от 06.02.2015.
Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/676-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2015.html#index5>

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68.

Объект строительства	Республика Башкортостан	Республика Марий Эл	Республика Норд-Оренбург	Удмуртская Республика	Чувашская Республика	Кировская обл.	Нижегородская обл.	г. Саратов (Нижегородская область)	Оренбургская обл.	Пензенская обл.	Пермский край	Самарская обл.	Саратовская обл.	Ульяновская область
	Прочие объекты ³	6,44 5,86	6,63 6,49	6,07 6,35	6,73 6,79	6,57 6,05	6,68 -	6,46 6,50	7,00 6,76	5,95 5,17	6,26 5,69	5,65 -	5,65 6,99	6,63 -
Пусконаладочные работы	13,53 10,73	11,26 11,13	10,46 11,16	10,75 11,51	11,62 12,47	9,88 -	12,79 11,54	12,52 10,58	11,24 9,40	10,82 11,23	12,27 -	12,51 9,94	11,42 -	10,99

Рисунок 10.5.1.4. Данные Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 27.09.2016 г. № 31523-ХМ/09.
Источник информации: <http://www.e-smeta.ru/index/934-index-minstroy-smr-fer-ter-3kv2016.html>

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74

Таблица №10.5.1.1. Значение прибыли предпринимателя при инвестиции в строительство объектов

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал
Универсальные производственно-складские объекты	17%	16% 18%

Определение затрат на замещение объекта – Здание арматурного и столярного цеха, кадастровый № 43:40:000179:235

В здании арматурного и столярного цеха выделяется арматурный (литра Б.) и столярный (литера Г.) цеха, также Оценщиком принято решение выделить для расчета в столярном цехе бытовые помещения.

Затраты на замещение арматурного цеха (литера Б.)

МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ											Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		KC-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные							
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ								
ruP3.19.000.0055						*1000		Econom	руб. на 1 м ³	4 550								
ruP3.19.000.0056						*3000		Econom	руб. на 1 м ³	3 035								
ruP3.19.000.0057						*5000		Econom	руб. на 1 м ³	2 781								
ruP3.19.000.0058						*до 10000		Econom	руб. на 1 м ³	2 296								
ruP3.19.000.0059						*от 10000		Econom	руб. на 1 м ³	2 104								
	ФУНДАМЕНТЫ (под-земельная часть)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОДЕРЖКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРодКИ, САНПЕК, КАПИЧЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОДЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОДЕРЖКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	СЛАДОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruP3.19.000.0055	409,51 9,00%	955,47 21,00%	591,45 13,00%	45,47 1,00%	637,10 14,00%	273,05 6,00%	364,02 8,00%	682,58 15,00%	90,96 2,00%	181,93 4,00%		127,35 2,80%	95,59 2,10%	79,62 1,75%	15,96 0,35%		4550,06 100,00%	
ruP3.19.000.0056	241,81 7,97%	606,88 19,99%	394,57 13,00%	30,37 1,00%	425,81 14,03%	182,10 6,00%	272,89 8,99%	394,75 13,00%	90,96 3,00%	122,03 4,02%		109,32 3,60%	81,87 2,70%	68,30 2,25%	13,73 0,45%		3035,39 100,00%	
ruP3.19.000.0057	222,60 8,00%	500,65 18,00%	333,82 12,00%	27,81 1,00%	389,43 14,00%	166,82 6,00%	250,40 9,00%	361,62 13,00%	83,42 3,00%	111,20 4,00%		133,53 4,80%	100,06 3,60%	83,42 3,00%	16,64 0,60%		2781,41 100,00%	
ruP3.19.000.0058	138,51 6,03%	413,28 18,00%	252,47 11,00%	22,98 1,00%	298,46 13,00%	160,65 7,00%	229,64 10,00%	367,29 16,00%	45,47 1,98%	114,65 4,99%		101,09 4,40%	75,68 3,30%	63,15 2,75%	12,69 0,55%		2296,00 100,00%	
ruP3.19.000.0059	147,25 7,00%	357,49 16,99%	210,23 9,99%	21,11 1,00%	294,52 14,00%	126,14 6,00%	189,30 9,00%	315,45 15,00%	63,15 3,00%	126,14 6,00%		101,09 4,81%	75,85 3,61%	63,15 3,00%	12,69 0,60%		2103,56 100,00%	

Рисунок 10.5.1.5. Данные справочника оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2015г. стр. 687

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2015 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для здания арматурного цеха осуществляется на основании данных справочника "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2015 года, стр. 700. Здание арматурного цеха относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901. (см. рис. 10.5.1.2.)

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на январь 2015 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2015 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,19. (см. рис. 10.5.1.3.)

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Затраты на замещение столярного цеха (литера Г.)

ДЕРЕВООБДЕЛОЧНЫЕ МАСТЕРСКИЕ										Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции КРОВЛЯ — Два слоя рулонная								
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
риП3.19.000.0001	*1000		Ед/шт	руб. на 1 м ³	3 018													
риП3.19.000.0002	*3000		Ед/шт	руб. на 1 м ³	2 711													
риП3.19.000.0003	*5000		Ед/шт	руб. на 1 м ³	2 429													
риП3.19.000.0004	*до 10000		Ед/шт	руб. на 1 м ³	2 365													
риП3.19.000.0005	*от 10000		Ед/шт	руб. на 1 м ³	1 976													
ФУНДАМЕНТЫ (под земляная часть)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРодКИ, САНТЕХ, КАДНИКИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКРЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	СТОППЛЕНИЕ, ВЕНДЖЕНИЕ И КОМПЕНСИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАДКОСТИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
риП3.19.000.0001	301,89 10,00%	603,28 79,99%	392,17 13,00%	30,21 1,00%	481,93 15,97%	211,11 7,00%		242,00 8,02%	301,89 10,00%	91,12 3,02%	60,07 1,99%		120,99 4,01%	90,45 3,00%	75,34 2,50%	15,09 0,50%		3017,55 100,00%
риП3.19.000.0002	270,99 10,00%	542,18 20,00%	352,34 13,00%	27,11 1,00%	460,31 16,98%	162,71 6,00%		189,82 7,00%	298,12 11,00%	81,87 3,02%	54,40 2,01%		108,47 4,00%	81,36 3,00%	67,79 2,50%	13,56 0,50%		2711,03 100,00%
риП3.19.000.0003	194,46 8,00%	461,51 19,00%	291,42 12,00%	24,37 1,00%	485,71 19,99%	145,54 5,99%		169,23 6,97%	340,33 14,01%	72,94 3,00%	49,07 2,02%		77,90 3,21%	58,35 2,40%	48,73 2,01%	9,77 0,40%		2429,32 100,00%
риП3.19.000.0004	189,14 8,00%	449,33 19,00%	283,87 12,00%	23,68 1,00%	473,00 20,00%	141,94 6,00%		165,63 7,00%	331,08 14,00%	70,87 3,00%	47,37 2,00%		75,68 3,20%	56,81 2,40%	47,37 2,00%	9,43 0,40%		2365,21 100,00%
риП3.19.000.0005	158,24 8,01%	375,35 78,99%	237,01 11,99%	19,74 1,00%	394,75 19,98%	98,85 5,00%		138,32 7,00%	256,93 13,00%	59,21 3,00%	59,21 3,00%		71,40 3,61%	53,54 2,71%	44,63 2,26%	8,92 0,45%		1976,12 100,00%

Рисунок 10.5.1.6. Данные справочника оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2015г. стр. 681

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2015 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для здания столярного цеха осуществляется на основании данных справочника "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2015 года, стр. 700. Здание столярного цеха относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901. (см. рис. 10.5.1.2.)

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на январь 2015 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2015 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,19. (см. рис. 10.5.1.3.)

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Для данного объекта вводится поправка на наличие отдельных элементов конструкции. Из-за выделения арматурного цеха и бытовых помещений производится корректировка на отсутствие 2 стен столярного цеха. Величина корректировки составляет 6,5% со знаком «минус» на основании данных справочника "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2015 года, стр. 24 и стр.681.

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.45.1.1.)

Затраты на замещение бытовых помещений столярного цеха.

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ										Этажность: 1 / 2 • Высота, м: 4,4		КС-1					
ОПИСАНИЕ:										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Железная, асбокементная и черепичная ПОЛЫ — Деревянные							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ																	
ru03.06.000.0018	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ часть)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРУТИИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.06.000.0019												*до 1000		Econom	руб на 1 м ³	7 261	
ru03.06.000.0020												*до 2000		Econom	руб на 1 м ³	6 629	
ru03.06.000.0021												*до 3000		Econom	руб на 1 м ³	6 313	
												*до 5000		Econom	руб на 1 м ³	5 721	
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ часть)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРУТИИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.06.000.0018	364,80 5,02%	2034,29 28,02%		1087,45 14,98%	291,01 4,01%			726,14 10,00%	652,33 8,98%	364,80 5,02%		217,55 3,00%	862,94 11,89%	150,71 2,086	417,37 5,75%	91,20 1,26%	7260,58 100,00%
ru03.06.000.0019	325,55 4,97%	1635,50 27,99%		956,20 15,03%	266,95 4,02%			662,78 10,00%	550,23 9,00%	325,55 4,97%		155,80 3,01%	789,13 11,90%	140,26 2,11%	378,73 5,72%	84,24 1,27%	6626,75 100,00%
ru03.06.000.0020	315,71 5,00%	1767,65 28,00%		947,18 15,00%	252,37 4,00%			631,45 10,00%	568,09 9,00%	315,71 5,00%		189,36 3,00%	750,50 11,89%	133,31 2,11%	361,32 5,72%	80,75 1,28%	6313,40 100,00%
ru03.06.000.0021	287,51 5,03%	1599,51 27,96%		855,97 14,96%	228,00 3,99%			571,57 9,99%	515,53 9,01%	287,51 5,03%		171,96 3,01%	680,53 11,90%	119,40 2,09%	329,65 5,76%	73,79 1,29%	5720,92 100,00%

Рисунок 10.5.1.7. Данные справочника оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2014г. стр. 289

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для здания столярного цеха осуществляется на основании данных справочника "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 514. Здание столярного цеха относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на январь 2015 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Здание административное, кадастровый № 43:40:000179:236

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Разной этажности • Высота, м: 4,4				КС-1			
ОПИСАНИЕ:											Внутренние стены и перегородки — Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит				Фундаменты — Бетонные / бутобетонные / железобетонные			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											Перекрытия и покрытия — Сборные железобетонные				Стены наружные с отделкой — Кирпичные			
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные											Кровля — Два слоя рулонная				Полы — Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.03.000.0008	Этажность: от 4 до 5 Количество этажей: от 4 до 5										*до 10000		Единот	руб на 1 м ³	10 105			
ru03.03.000.0009	Этажность: 6 / 7 Количество этажей: от 6 до 7										*до 15000		Единот	руб на 1 м ³	11 325			
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТАНЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОСПРОИМЧЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0008	403,4 3,99%		2020,4 19,99%	606,7 6,00%	908,5 8,99%	606,7 6,00%		1213,5 12,01%	1010,2 10,00%	708,4 7,01%	505,1 5,00%	655,8 6,49%	810,4 8,02%	91,2 0,90%	480,4 4,75%	84,2 0,83%	10104,9 100,00%	
ru03.03.000.0009	340,1 3,00%		2378,2 21,00%	568,1 5,02%	1020,6 9,01%	680,5 6,01%		1245,2 10,99%	1020,6 9,01%	792,6 7,00%	680,5 6,01%	147,2 1,30%	915,5 8,08%	112,1 0,99%	1297,7 11,46%	126,4 1,12%	11325,3 100,00%	

Рисунок 10.5.1.8. Данные справочника оценщика «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2014г. стр. 172

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для административного здания осуществляется на основании данных справочника "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 514. Административное здание относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Для данного объекта вводится поправка на объем здания и отсутствие отдельных элементов конструкции. Поправка на объем вводится согласно данных справочника "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 27. Поправка на объем составит - 1,22.

Таблица №10.5.1.2. Поправки на разницу в объеме и площади

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
Отношение объема оцениваемого здания к объему здания из справочника	Поправка	Отношение объема оцениваемого здания к объему здания из справочника	Поправка
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площасти		
0,71-0,50		1,16		0,85-1,15
0,70-1,30		1		1,16-1,50
1,31-2,00		0,87		1,50-2,00

Поправка на отсутствие лифта составит 4,75% со знаком «минус» (см. рис. 10.4.1.8)

Определение затрат на замещение объекта – Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136

СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНЫЕ										Высота, м: 5,85	КС-1							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные								
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные и шлакобетонные										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.								
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.13.000.0006										*75		Башня	руб на 1 м ³	6 608				
ruC3.13.000.0007										*350		Башня	руб на 1 м ³	2 731				
ruC3.13.000.0008										*425		Башня	руб на 1 м ³	5 029				
ruC3.13.000.0009										*600		Башня	руб на 1 м ³	4 233				
ruC3.13.000.0010										2750		Башня	руб на 1 м ³	3 337				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОСД-ЗЕМЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТИК, БАЛКОНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ:	ПРОБЛЕМЫ	Лестница, балконы, лоджии	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОДЕРЖКА	ПРОЧИЕ ПОСТРУКТУРНЫЕ	ФОТО-БОСТОРНЯЩИЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ, ПЛАСТИКИ	ФОТОГРАФИЧЕСКИЕ РАБОТЫ И ПЛАСТИКИ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ЖИЛИЩНО-КОМПЛЕКСЫ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.13.000.0006	1321,69 20,00%	197,76 2,99%	1982,54 30,00%	265,33 4,02%	660,84 10,00%	395,50 5,98%		265,33 4,02%	528,18 7,99%	197,76 2,99%	132,66 2,01%	132,16 2,00%	132,16 6,00%	396,50 6,00%		6608,41 100,00%		
ruC3.13.000.0007	545,70 19,98%	82,60 3,02%	818,55 29,97%	110,13 4,03%	272,84 9,99%	162,71 5,96%		110,13 4,03%	217,77 7,97%	82,60 3,02%	55,06 2,02%	54,61 2,00%	54,61 5,99%	163,58 5,99%		2730,87 100,00%		
ruC3.13.000.0008	1006,29 20,01%	150,18 2,99%	1509,43 30,02%	200,25 3,98%	503,14 10,07%	302,88 6,02%		200,25 3,98%	403,01 8,01%	150,18 2,99%	100,12 1,99%	100,56 2,00%	100,56 2,00%	301,73 6,00%		5028,61 100,00%		
ruC3.13.000.0009	846,09 19,99%	127,66 3,02%	1269,13 29,98%	170,22 4,02%	423,04 9,99%	252,83 5,97%		170,22 4,02%	337,93 7,98%	127,66 3,02%	85,10 2,01%	84,66 2,00%	84,66 2,00%	253,55 5,99%		4232,71 100,00%		
ruC3.13.000.0010	670,87 20,00%	100,12 2,98%	1006,29 30,00%	135,17 4,03%	335,43 10,00%	200,25 5,97%		135,17 4,03%	267,84 7,99%	100,12 2,98%	67,57 2,01%	67,08 2,00%	67,08 2,00%	201,26 6,00%		3354,25 100,00%		

Рисунок 10.5.1.9. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 114

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для здания столярного цеха осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 352. Для здание холодного склада региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Сооружение: площадка для хранения строительных материалов, кадастровый № 43:40:000179:279

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC5.09.000.0198 KC-8 Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании				руб на 1 м ²	1 266
ruC5.09.000.0199 KC-8 Щебеночное покрытие на песчаном основании				руб на 1 м ²	844
ruC5.09.000.0200 KC-8 Цементное покрытие на щебеночном основании				руб на 1 м ²	1 055
ruC5.09.000.0201 KC-13 Деревянный настил на лежнях				руб на 1 м ²	920

Рисунок 10.5.1.10. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2014г. стр. 320

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для площадки для хранения строительных материалов осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Для сооружения региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,82.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.).

Определение затрат на замещение объекта – Участок автомобильной дороги, кадастровый № 43:40:000179:234

ДОРОГИ С АСФАЛЬТОБЕТОННЫМ ПОКРЫТИЕМ					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	5 + 4 см, на щебеночном основании — 25 см				
- Ширина земляного полотна 12 м, проезжей части 7 м, двухслойное асфальтобетонное покрытие					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
M3.01.001.0013 1 категория рельефа				руб на 1 км	33 077 145
M3.01.001.0014 2 категория рельефа				руб на 1 км	36 487 151

Рисунок 10.5.1.11. Данные справочника оценщика «Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2014г. стр. 48

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для дорог с асфальтированным покрытием осуществляется на основании данных справочника "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Для участка автомобильной дороги региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,82.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Для данного объекта вводится поправка на отсутствие отдельных элементов конструкции, таких как обстановка дороги, линейные здания, искусственные сооружения. Поправка вводится согласно данных справочника "Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 44.

Таблица №10.5.1.3. Удельные веса стоимости воспроизведения автомобильных дорог

Дороги, проложенные по рельефу I и II категории с асфальтобетонным покрытием	Удельный вес стоимости воспроизведения
Подготовительные работы	1,8
Земляное полотно	34,4
Искусственные сооружения	8,6
Дорожная одежда	51,9
Линейные здания	0,5
Обстановка дороги	2,8
Итого	100

Поправка на отсутствие отдельных элементов составит $8,6+0,5+2,8=11,9\%$ со знаком «минус».

Определение затрат на замещение объекта – Ангар металлический № 1 (инв. №161)

АНГАРЫ С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 18 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ		Этажность: 1 - Разной высоты		KC-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ — Оцинкованный профнастил		
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных		КРОВЛЯ — Оцинкованный профилированный стальной лист		
поверхностей обмазочная — битумная		ПОЛЫ — Бетонные		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
ruC4.03.000.0012 Высота, м: 4,5 6 × 4,5 м	*1486	*108	Эконом	руб на 1 м ³
ruC4.03.000.0013 Высота, м: 5,1 6 × 5,1 м	*734	*144	Эконом	руб на 1 м ²
ruC4.03.000.0014 Высота, м: 5,3 12 × 5,3 м	*1145	*216	Эконом	руб на 1 м ³
ruC4.03.000.0015 Высота, м: 5,5 15 × 5,5 м	*1485	*270	Эконом	руб на 1 м ³
ruC4.03.000.0016 Высота, м: 5,8 18 × 5,8 м	*1879	*324	Эконом	руб на 1 м ²
ruC4.03.000.0017 Высота, м: 7 18 × 7 м	*2268	*324	Эконом	руб на 1 м ²
ruC4.03.000.0018 Высота, м: 6,5 24 × 6,5 м	*2808	*432	Эконом	руб на 1 м ²
ruC4.03.000.0019 Высота, м: 7,5 24 × 7,5 м	*3240	*432	Эконом	руб на 1 м ²

Рисунок 10.5.1.12. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 249

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для ангара осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости

строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Ангар относится к конструктивной системе КС-11 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,893.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.4.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.4.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Ангар металлический № 2 (инв. №162)

АНГАРЫ С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 18 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ		Этажность: 1 - Разной высоты		КС-11			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:							
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованный профнастил					
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных		КРОВЛЯ — Оцинкованный профилированный стальной лист					
поверхностей обмазочная — битумная		ПОЛЫ — Бетонные					
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		
ruC4.03.000.0012	Высота, м: 4,5 6 × 4,5 м	*486	*108	Эконом	руб на 1 м ³		
ruC4.03.000.0013	Высота, м: 5,1 9 × 5,1 м	*734	*144	Эконом	руб на 1 м ²		
ruC4.03.000.0014	Высота, м: 5,3 12 × 5,3 м	*1145	*216	Эконом	руб на 1 м ³		
ruC4.03.000.0015	Высота, м: 5,5 15 × 5,5 м	*1485	*270	Эконом	руб на 1 м ³		
ruC4.03.000.0016	Высота, м: 5,8 18 × 5,8 м	*1879	*324	Эконом	руб на 1 м ²		
ruC4.03.000.0017	Высота, м: 7 18 × 7 м	*2268	*324	Эконом	руб на 1 м ³		
ruC4.03.000.0018	Высота, м: 6,5 24 × 6,5 м	*2808	*432	Эконом	руб на 1 м ²		
ruC4.03.000.0019	Высота, м: 7,5 24 × 7,5 м	*3240	*432	Эконом	руб на 1 м ³		

Рисунок 10.5.1.13. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 249

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для ангара осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Ангар относится к конструктивной системе КС-11 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,893.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.4.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Ангар металлический № 3 (инв. №162)

АНГАРЫ ШАТРОВОГО ТИПА ДЛИНОЙ ЗО М НЕУТЕПЛЕННЫЕ										Этажность: 1 + Разной высоты		КС-11						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Профлист с цветным покрытием (полиэстер)								
КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных										КРОВЛЯ — Профлист с цветным покрытием (полиэстер)								
поверхностей обмазочная — битумная										ПОЛЫ — Бетонные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC4.02.000.0036	Высота, м: 3,2 9 × 4,5 м									*859	*270	Econom	руб на 1 м ²	9 153				
ruC4.02.000.0037	Высота, м: 4,2 12 × 6 м									*1528	*360	Econom	руб на 1 м ²	8 753				
ruC4.02.000.0038	Высота, м: 5,3 15 × 7,5 м									*2387	*450	Econom	руб на 1 м ²	9 574				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪ- ЗЕМНЫЕ ЧАСТИ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ИН- ТЕРЬЕРНЫЕ, ПЕРЕДОРОД- ЧИ, САНТИК- ЛАСТИКИ	ПЕРЕКРЫ- ТИЯ И ПО- КРЫТИЕ	КРОВЛИ	ДЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКРЫ	ПРЕДМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БЫСТОРЫ- ВОЛЮЩИЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ПЛОЩАДИ, ВЕН- ТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИ- ОНИРОВАНИЯ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СИГНАЛИЗА- ЦИИ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДО- ВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.02.000.0036	516,34 5,64%	2434,26 26,59%	5214,73 56,97%							947,31 10,35%					40,72 0,44%		9153,37 100,00%	
ruC4.02.000.0037	417,07 4,76%	2339,49 26,73%	5008,49 57,22%							947,31 10,82%					40,72 0,47%		8753,09 100,00%	
ruC4.02.000.0038	357,46 3,73%	2683,18 28,02%	5545,66 57,92%							947,31 9,89%					40,72 0,43%		9574,33 100,00%	

Рисунок 10.5.1.14. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 236

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для ангара осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Ангар относится к конструктивной системе КС-11 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,893.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Пункт охраны кирпичный

ПРОХОДНЫЕ / КПП С ОХРАННЫМИ УСТРОЙСТВАМИ (КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОЙ ПУНКТ)									КС-1
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ			ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC5.34.000.0396			*до 100		Econom	руб на 1 м ²	5 770		
ruC5.34.000.0397			*до 200		Econom	руб на 1 м ²	8 064		

Рисунок 10.5.1.15. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 341

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для пункта охраны осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Пункт охраны относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Забор металлический

ОГРАЖДЕНИЯ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ		КС-12			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный			
- Сетка «Рабица» из проволоки диаметром 1,6 мм без покрытия, ячейка 45 x 45 мм		КАРКАС — Стальной прокат диаметр 45–65 мм			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Ж4.23.000.0373			Econom	руб на 1 м ²	896

Рисунок 10.5.1.16. Данные справочника оценщика «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 546

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для забора металлического осуществляется на основании данных справочника "Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 565. Забор относится к конструктивной системе КС-12 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,809.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Забор бетонный с 2 воротами

ОГРАЖДЕНИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ СПЛОШНЫЕ И РЕШЕТЧАТЫЕ					КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC5.23.000.0311 Глухие и решетчатые железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб на 1 м ограды	2 829
ruC5.23.000.0312 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,2 м				руб на 1 м ограды	5 684
ruC5.23.000.0313 Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 2,5 м				руб на 1 м ограды	6 189
ruC5.23.000.0314 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб на 1 м ограды	7 200
ruC5.23.000.0315 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой более 2,8 м				руб на 1 м ограды	8 892
ruC5.23.000.0316 Шоколль из глухих железобетонных панелей, верх деревянный решетчатый на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб на 1 м ограды	6 088
ruC5.23.000.0317 Деревянное решетчатое заполнение на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб на 1 м ограды	1 819

Рисунок 10.5.1.17. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 331

ВОРОТА МЕТАЛИЧЕСКИЕ СПЛОШНЫЕ, РАСПАШНЫЕ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляная окраска				
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный КАРКАС — Стальной прокат					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC5.07.000.0086			Econom	руб на 1 м ²	7 444

Рисунок 10.5.1.18. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 310

ВОРОТА МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный КАРКАС — Стальной прокат ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляная окраска				
- Металлическая сетка в рамке из уголка на металлических столбах					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC5.07.000.0085			Econom	руб на 1 м ²	2 851

Рисунок 10.5.1.19. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 310

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для ограждений и ворот осуществляется на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Ограждение относится к конструктивной системе КС-10 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,797. Ворота относятся к конструктивной системе КС-12 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет – 0,809.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Забор бетонный 19 секций по 2 плиты

ОГРАЖДЕНИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ СПЛОШНЫЕ И РЕШЕТЧАТЫЕ					КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC5.23.000.0311 Глухие и решетчатые железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб на 1 м ограды	2 829
ruC5.23.000.0312 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,2 м				руб на 1 м ограды	5 684
ruC5.23.000.0313 Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 2,5 м				руб на 1 м ограды	6 189
ruC5.23.000.0314 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб на 1 м ограды	7 200
ruC5.23.000.0315 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой более 2,8 м				руб на 1 м ограды	8 892
ruC5.23.000.0316 Цоколь из глухих железобетонных панелей, верх деревянный решетчатый на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб на 1 м ограды	6 088
ruC5.23.000.0317 Деревянное решетчатое заполнение на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб на 1 м ограды	1 819

Рисунок 10.5.1.20. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ", 2014г. стр. 331

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для ограждения на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Ограждение относится к конструктивной системе КС-10 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,797.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Забор бетонный от арматурного цеха до ангар.

ОГРАЖДЕНИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ СПЛОШНЫЕ И РЕШЕТЧАТЫЕ					КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC5.23.000.0311 Глухие и решетчатые железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб на 1 м ограды	2 829
ruC5.23.000.0312 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,2 м				руб на 1 м ограды	5 684
ruC5.23.000.0313 Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 2,5 м				руб на 1 м ограды	6 189
ruC5.23.000.0314 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб на 1 м ограды	7 200
ruC5.23.000.0315 Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой более 2,8 м				руб на 1 м ограды	8 892
ruC5.23.000.0316 Цоколь из глухих железобетонных панелей, верх деревянный решетчатый на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб на 1 м ограды	6 088
ruC5.23.000.0317 Деревянное решетчатое заполнение на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб на 1 м ограды	1 819

Рисунок 10.5.1.21. Данные справочника оценщика «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2014г. стр. 331

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2014 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для ограждения на основании данных справочника "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2014 года, стр. 353. Ограждение относится к конструктивной системе КС-10 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,797.

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на I квартал 2014 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2014 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,03.

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объекта – Помещение формовочного цеха.

Помещение формовочного цеха №1001 с кадастровым №43:40:000179:302 является обособленным, отделено капитальной стеной без проемов от остальной части формовочного цеха, имеет дверь. Конструктивные особенности данного помещения позволяют выделить стоимость затрат на его воспроизведение.

ГЛАВНЫЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС ЗАВОДА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ МАЛОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ		Этажность: 1 - Высота, м: 7,75		КС-1
ОПИСАНИЕ:				
Здание бесчердачное		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Асфальтовые		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:				
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный	Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ				
ruIP3.11.000.0018	*20000		Единица измерения руб. на 1 м ³	1 909
ruIP3.11.000.0019	*27500		руб. на 1 м ³	1 673
ruIP3.11.000.0020	*52500		руб. на 1 м ³	1 545

Рисунок 10.5.1.22. Данные справочника оценщика «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» КО-ИНВЕСТ», 2014г. стр. 416

Данные справочные расценки стоимости СМР представлены для Московской области на уровне цен 2015 года.

Перехода от уровня цен Московской области к Кировской области для здания формовочного цеха осуществляется на основании данных справочника "Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства" КО-ИНВЕСТ" 2015 года, стр. 700. Здание формовочного цеха относится к конструктивной системе КС-1 и региональный коэффициент стоимости строительства составляет 0,901. (см. рис. 10.5.1.2.)

Переход уровня цен Кировской области 2014 года к ценам 2017 года осуществляется на основании индексов изменения сметной стоимости СМР определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на январь 2015 года и январь 2017 года.

Индекс роста стоимости СМР на I квартал 2015 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,19. (см. рис. 10.5.1.3.)

Индекс роста стоимости СМР на III квартал 2016 года к ценам ФЕР-2001 года для Кировской области составляет 6,68. (см. рис. 10.5.1.4.)

Прибыль предпринимателя определяется для всего производственно-складского комплекса на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 74 – и составляет 17% (см. табл. 10.5.1.1.)

Определение затрат на замещение объектов оценки представлено в таблице 10.4.1.4.

Таблица №10.5.1.4. Затраты на замещение объектов оценки

№/ №	Наименование объекта оценки	Удельный показатель - строительный объем, площадь, протяженность (м3; м2; м)	Стоимость ед. измерения, руб.	Ценности коэффициент, поправка на группу капитальности	Коэффициент, поправка на наличие отдельных элементов конструкции	Первоначальная сметная стоимость, на дату Ко-Инвест	Региональный коэффициент стоимости	Индекс роста стоимости СМР	Стоимость замещения, руб. (без НДС)	Стоимость замещения здания с НДС , руб.
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1 кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	108,3	8 327	1,00	1,00	901 814	0,9010	1,08	876 855	1 034 689
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадастр.№ 43:40:000179:235									
	арматурный цех (литер. Б)	9 528	2 296	1,00	1,00	21 876 288	0,9010	1,08	21 270 820	25 099 568
	столярный цех (литер Г)	2 157	2 711	1,00	0,94	5 467 531	0,9010	1,08	5 316 207	6 273 124
	административно-бытовые помещения	1 017	7 261	1,00	1,00	7 383 878	0,9010	1,11	7 370 016	8 696 619
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:236	2 294	10 104,90	1,00	1,17	27 127 956	0,9010	1,11	27 077 029	31 950 894
4	Здание холодного склада / кадастр.№ 43:40:000178:136	780	4 233	1,00	1,00	3 300 385	0,9010	1,11	3 349 683	3 952 625
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:279	768,6	1 266	1,00	1,00	973 048	0,82	1,11	883 908	1 043 011
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадастр.№ 43:40:000179:234	0,26 км.	33 077 145	1,00	0,38	3 247 136	0,85	1,11	3 061 182	3 612 195

№/№	Наименование объекта оценки	Удельный показатель - строительный объем, площадь, протяженность (м3;м2;м)	Стоимость ед. измерения, руб.	Ценостной коэффициент, поправка на группу капитальности	Коэффициент, поправка на наличие отдельных элементов конструкции	Первоначальная сметная стоимость, на дату Ко-Инвест	Региональный коэффициент стоимости	Индекс роста стоимости СМР	Стоимость замещения, руб. (без НДС)	Стоимость замещения здания с НДС , руб.
17	Ангар металлический № 1 (инв. №161, площадь 200м2)	200	12 869	1,00	1,00	2 573 800	0,89	1,11	2 546 158	3 004 467
18	Ангар металлический № 2 (инв. №162, площадь 200м2)	200	12 869	1,00	1,00	2 573 800	0,89	1,11	2 546 158	3 004 467
19	Ангар металлический № 3 (400м2)	400	9 574	1,00	1,00	3 829 600	0,89	1,11	3 788 471	4 470 396
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	16	5 770	1,00	1,00	93 474	0,90	1,11	93 299	110 092
421	Забор металлический S=180 м2	180	896	1,00	1,00	161 280	0,81	1,11	144 540	170 557
422	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2									
	забор	36	6 189	1,00	1,00	222 804	0,80	1,11	196 716	232 125
	ворота с эл.приводом	24	7 444	1,00	1,00	178 656	0,81	1,11	160 113	188 933
	ворота без эл.привода	24	2 851	1,00	1,00	68 424	0,81	1,11	61 322	72 360
423	Забор бетонный 19 секций по 2 плиты S=171 м2	57	7 200	1,00	1,00	410 400	0,80	1,11	362 347	427 570
424	Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м2	22	6 189	1,00	1,00	136 158	0,80	1,11	120 216	141 854
427	Помещение (формовочный цех)	13 498	1 909,31	1,00	1,00	25 772 325	0,90	1,08	25 059 027	29 569 651

10.5.2. Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта

Объекты, под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками по воспроизведству нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение затрат на воспроизведение (замещение) объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и экономического устаревания, или комбинации этих источников.

В зависимости от факторов снижения стоимости, различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

- **Физический износ** – это потеря стоимости в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта от воздействия природно-климатических и временных факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных физических факторов (физическое и химическое выветривание, усталость материалов, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

- **Функциональное устаревание** – это уменьшение стоимости объекта в результате несоответствия его параметров современным рыночным стандартам и требованиям о характеристиках рассматриваемого типа имущества.

Функциональное устаревание обусловлено устареванием используемых компоненточных решений, изменением требований комфортности, качеством используемых материалов, применяемым инженерным оборудованием, техническим оснащением, дизайном и т.д.

Если при оценке применяются затраты на замещение, то некоторые формы функционального устаревания автоматически исключаются.

- **Экономическое устаревание** – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к объекту оценки, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Экономическое устаревание связано, например, с изменениями экологической обстановки или со строительством рядом с объектом новых зданий или сооружений, которые могут существенно ухудшить эксплуатационные характеристики оцениваемого объекта, и как следствие этого изменить его рыночную стоимость.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности, экономическое устаревание связано с окружающей обстановкой.

В данном Отчете износ определяется как снижение затрат на замещение вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату проведения оценки.

Основными методами определения величины накопленного износа являются: метод разбиения, метод срока жизни, метод сравнимых продаж.

- *Метод разбиения* – заключается в определении отдельно трех видов износа с разделением физического и функционального на устранимые и неустранимые типы.

Физический износ проявляется в ухудшении физических свойств объекта с течением времени, в потере элементами строения первоначальных технических и эксплуатационных свойств. Физический износ вызван неправильной эксплуатацией, физическим и химическим воздействием.

При оценке физического износа учитывают, что элементы здания разделяются на две категории:

- 1) долговременные: стены, перекрытия, фундаменты;
- 2) быстроизнашиваемые – элементы со сроком службы меньше срока экономической жизни здания: крыши, трубы, окраска.

Износ каждого элемента объекта оценивают отдельно. Процент износа определяется в результате осмотра и переводится в денежное выражение методом умножения процента износа на стоимость воспроизведения каждого элемента с учетом косвенных затрат на строительство. Функциональный износ может возникнуть, если объект не будет соответствовать современным функциональным требованиям или из-за неэффективной планировки здания, плохого дизайна.

- *Метод срока жизни* базируется на определении накопленного износа в результате непосредственного осмотра строений. Если износ определяется таким методом, то используется ряд основных понятий: срок экономической жизни, хронологический и эффективный возраст.

Срок экономической жизни – промежуток времени, в течение которого объект можно использовать и получать прибыль, вклад улучшений в стоимость земельного участка больше нуля.

Хронологический возраст – фактический возраст здания, т. е. количество лет, прошедших со дня постройки. Эффективный возраст – возраст здания, определяемый исходя из его внешнего вида.

- *Метод сравнимых продаж* заключается в определении износа в результате анализа рыночных данных о текущих сопоставимых продажах.

С течением времени стоимость недвижимости может уменьшаться, тогда при оценке объекта на основе затратного подхода учитываются затраты на возможное новое строительство, накопленный строением износ.

Выбор метода. Метод срока жизни является укрупненным и не учитывает ремонтных работ отдельных элементов объекта оценки. Для применения метода сравнимых продаж отсутствует достаточное количество информации по годам постройки объектов, выставленных на продажу. Таким образом, учитывая вышеприведенные недостатки методов, Оценщиком было принято решение в рамках настоящего Отчета определять накопленный износ методом разбиения, более подробно рассматривающим объект оценки и предусматривающим раздельное проведение расчетов по видам износа: физического, функционального и внешнего с их последующим суммированием, с учетом взаимного влияния факторов.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$\text{Инакопл}=1-(1-\text{Ифиз})\times(1-\text{Уфункц})\times(1-\text{Увн}),$$

где:

Инакопл – накопленный износ объекта оценки (%);

Ифиз – физический износ (%);

Ифункц – функциональное устаревание объекта оценки (%);

Ивн – экономическое устаревание объекта оценки (%).

Физический износ оцениваемого недвижимого имущества

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

Методы определения неустранимого физического износа:

- *Метод экспертизы технического состояния.* Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.
- *Метод хронологического возраста.* В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.
- *Временной метод.* В частности метод В. Сроковского, который определяет физический износ здания при его эксплуатации ниже среднего.

Для объекта оценки величина физического износа принимается на основании метода В. Сроковского.

Физический износ рассчитывается следующим образом:

$$\text{Фи}=100*(t1/(t+t1)),$$

где:

t – Возраст здания с даты ввода его в эксплуатацию,

t1 – Оставшийся срок службы здания.

Нормативный срок службы зданий принимается равный 125 годам на основании источника: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/>.

У недвижимого имущества, у которого нет возможности установить год ввода в эксплуатацию, а соответственно и рассчитать физический износ временным методом, физический износ устанавливается на основе экспертизы технического состояния сооружений.

Таблица №10.5.2.1. Физический износ объектов оценки

№ п/п	Наименование группы объекта основных средств	Год ввода в эксплуатацию	Дата оценки, г.	Срок службы здания, лет	Физический износ на дату оценки, %
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	н/д	2017		40%
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадаст.№ 43:40:000179:235	1972	2017	125	36%
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:236	1973	2017	125	35%
4	Здание холодного склада, кадастр.№ 43:40:000178:136	1985	2017	125	26%
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:279	н/д	2017		70%
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадастр.№ 43:40:000179:234	н/д	2017		80%
17	Ангар металлический № 1 (инв. №161, площадь 200м2)	н/д	2017		80%
18	Ангар металлический № 2 (инв. №162, площадь 200м2)	н/д	2017		80%
19	Ангар металлический № 3 (400м2)	н/д	2017		80%
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	н/д	2017		40%
421	Забор металлический S=180 м2	н/д	2017		80%
422	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2	н/д	2017		80%
423	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	н/д	2017		80%
424	Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м2	н/д	2017		80%
427	Помещение (формовочный цех)	1973	2017	125	35%

Функциональное устаревание оцениваемого недвижимого имущества

Функциональный износ вызван появлением на рынке более совершенных зданий и сооружений, падением спроса на «старые» объекты и соответственно их обесцениванием.

Конструктивные решения и технические характеристики оцениваемых зданий и сооружений отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения не имеют. Таким образом, величина функционального устаревания оцениваемого здания составляет 0%.

Экономическое устаревание оцениваемого недвижимого имущества

Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общезэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид услуг или ухудшение качества предоставляемых услуг, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание рассчитывалось по методике, описанной П. В. Карцевым в статье «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:

$$Увн = 1 - (3ПРегион/3ПСтрана)*(3ПОтрасль/ 3ПСтрана),$$

где

Увн – экономическое устаревание

3ПСтрана - средняя заработка по России, руб.;

3ПРегион - средняя заработка по региону руб.;

3ПОтрасль - средняя заработка в отрасли, руб.

Экономическое устаревание для объекта оценки представлено в таблице 10.4.2.

Таблица №10.5.2.2. Экономическое устаревание недвижимого имущества

	Показатель	Величина	Источник
1	3/пл регион	23 671	http://kirovstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/kirovstat/resources/32bd1b004f8be2bd9f2abf9b972d8349/zrpl.htm
2	3/пл страна	36 195	http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/rates/3aaaf0b00420c9778bf91ff2d59c15b71
3	3/пл отрасль	32 295	http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/wages/
	Внешнее устаревание= 1- (п.1/п.2)*(п.3/п.2)	42%	

Определение накопленного износа оцениваемого недвижимого имущества

Накопленный износ – это уменьшение затрат на замещение объекта недвижимости, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания и внешнего устаревания или комбинации этих причин, хотя большинство форм физического износа могут бытьнейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое обветшание имеет тенденцию кнарастанию.

Накопленный износ рассчитывается по формуле

$$И_{нак} = 1 - (1\text{-физ. износ})*(1\text{-функциональное устаревание})*(1\text{-экономическое устаревание})$$

Накопленный износ недвижимого имущества представлен в таблице 10.4.2.3

Таблица №10.5.2.3. Накопленный износ недвижимого имущества

№/№	Наименование объекта оценки	Значение физического износа	Значение функционального устаревания	Значение экономического устаревания	Накопленный износ
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1 кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	40%	0%	42%	65%
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадастр.№ 43:40:000179:235	36%	0%	42%	63%
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:236	35%	0%	42%	62%
4	Здание холодного склада кадастр.№ 43:40:000178:136	26%	0%	42%	57%
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:279	70%	0%	42%	83%

№/№	Наименование объекта оценки	Значение физического износа	Значение функционального устаревания	Значение экономического устаревания	Накопленный износ
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадастр.№ 43:40:000179:234	80%	0%	42%	88%
17	Ангар металлический № 1 (инв. №161, площадь 200м2)	80%	0%	42%	88%
18	Ангар металлический № 2 (инв. №162, площадь 200м2)	80%	0%	42%	88%
19	Ангар металлический № 3 (400м2)	80%	0%	42%	88%
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	40%	0%	42%	65%
421	Забор металлический S=180 м2	80%	0%	42%	88%
422	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2	80%	0%	42%	88%
423	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	80%	0%	42%	88%
424	Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м2	80%	0%	42%	88%
427	Помещение (формовочный цех)	35%	0%	42%	62%

10.5.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Рыночная стоимость здания, рассчитанная в результате применения затратного подхода, будет вычисляться по формуле, представленной ниже:

$$РСзд = 33 - Инак$$

где:

РСзд – рыночная стоимость объекта оценки

33 – затраты на замещение зданий

Инак – накопленный износ зданий.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа представлен в Таблице № 10.4.3.1.

Таблица № 10.5.3.1. Расчет рыночной стоимости согласно затратному подходу

№/ №	Наименование объекта оценки	Стоимость замещения здания с НДС, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость замещения здания с НДС с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Накопленный износ, %	Результат рыночной стоимости в рамках затратного подхода, руб. с НДС (с учетом долевой собственности)
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1 кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	1 034 689	17%	1 210 586	65%	421 284
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадаст.№ 43:40:000179:235					17 402 262
	арматурный цех (литер. Б)	25 099 568	17%	29 366 494	63%	10 900 843
	столярный цех (литер Г)	6 273 124	17%	7 339 555	63%	2 724 443
	административно-бытовые помещения	8 696 619	17%	10 175 044	63%	3 776 977
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:236	31 950 894	17%	37 382 547	62%	10 537 392
4	Здание холодного склада, кадастр.№ 43:40:000178:136	3 952 625	17%	4 624 572	57%	2 007 702
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:279	1 043 011	17%	1 220 323	83%	212 336
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадастр.№ 43:40:000179:234	3 612 195	17%	4 226 268	88%	490 247
17	Ангар металлический № 1 (инв. №161, площадь 200м2)	3 004 467	17%	3 515 226	88%	407 766
18	Ангар металлический № 2 (инв. №162, площадь 200м2)	3 004 467	17%	3 515 226	88%	407 766
19	Ангар металлический № 3 (400м2)	4 470 396	17%	5 230 364	88%	606 722
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	110 092	17%	128 808	65%	44 825
421	Забор металлический S=180 м2	170 557	17%	199 552	88%	23 148
422	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2					66 967
	забор	232 125	17%	271 587	88%	31 504
	ворота с эл.приводом	188 933	17%	221 051	88%	25 642
	ворота без эл.привода	72 360	17%	84 661	88%	9 821

№/ №	Наименование объекта оценки	Стоимость замещения здания с НДС, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Стоимость замещения здания с НДС с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Накопленный износ, %	Результат рыночной стоимости в рамках затратного подхода, руб. с НДС (с учетом долевой собственности)
423	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	427 570	17%	500 256	88%	58 030
424	Забор бетонный от арматурного цеха до ангары "СтройСити" S=55м2	141 854	17%	165 970	88%	19 252
427	Помещение (формовочный цех)	29 569 651	17%	34 596 492	62%	13 002 746
	Итого производственно-складской комплекс:					43 700 744
	Итого здание холодного склада:					2 007 702

10.5.4. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки - производственно-складского комплекса в составе:

- Здание трансформаторной подстанции, кадастровый № 43:40:000179:63
- Здание арматурного и столярного цеха, кадастровый № 43:40:000179:235
- Здание административное, кадастровый № 43:40:000179:236 (доля в праве 75/100)
- Сооружение: площадка для хранения строительных материалов, кадастровый № 43:40:000179:279
- Участок автомобильной дороги, кадастровый № 43:40:000179:234
- Ангар металлический № 1
- Ангар металлический № 2
- Ангар металлический № 3
- Пункт охраны
- Забор металлический S=180 м²
- Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м², ворота с эл.приводом металлические S=24м², ворота без электропривода S=24м²
- Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м²
- Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м²
- Помещение (в формовочном цехе), кадастровый № 43:40:000179:302,

с учетом стоимости аренды земельного участка в размере 2 834 318 рублей (расчет представлен в п. 10.3.5. Отчета), полученная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

46 535 062 рубля

(Сорок шесть миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьдесят два рубля)

Рыночная стоимость объекта оценки - Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136 с учетом стоимости аренды земельного участка в размере 167 552 рубля (расчет представлен в п. 10.3.5 Отчета), полученная в рамках затратного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

2 175 254 рубля

(Два миллиона сто семьдесят пять тысяч двести пятьдесят четыре рубля)

10.6. Расчет рыночной стоимости машин, оборудования и инвентаря в рамках сравнительного подхода

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

1. Метод ценовых индексов.

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

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов

рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

Метод парных продаж

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

Экспертные методы расчета и внесения поправок

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

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо

сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

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

10.6.1. Выбор объектов-аналогов

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

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

PrintScreen объектов аналогов представлено в Приложении к настоящему Отчету.

10.6.2. Определение поправок и порядок их внесения

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

Корректировка на время продажи/предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, переданные от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

Корректировка для данных Аналогов не применяется, периоды предложений объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки.

Корректировка на фактор цены предложения

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

Величина корректировки на торг для аналогов принимается согласно данным анализа рынка на уровне 10% со знаком «минус».

Корректировка на отсутствие документов транспортного средства

Заказчиком не были предоставлены документы на кран ДЭК-161, вилочный погрузчик и тракторную телегу. Отсутствие документов на транспортное средство влияет на его цену на вторичном рынке.

Объекты-аналоги к крану ДЭК-161 и вилочному погрузчику также без документов, поэтому корректировка вводится только при расчете стоимости тракторной телеги.

Величина корректировки на отсутствие документов принимается согласно анализа рынка на уровне 10% со знаком «минус».

Корректировка на технические характеристики

Технические характеристики объектов влияют на их стоимость, все подобранные аналоги являются сопоставимыми, поэтому корректировка на технические характеристики не вносятся.

10.6.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Для некоторого перечня инструмента и оборудования расчет производился путем массовой оценки.

Массовая оценка характеризуется следующими особенностями, отличающими ее от традиционной единичной оценки.

1. Объектами оценки служат группы однородных единиц машин и оборудования, поэтому центральное положение в ходе оценки занимают работы по формированию таких однородных групп из предложенного списка.
2. Методами статистического анализа выявляют общие закономерности связи стоимости и влияющих факторов, которые действительны для всех объектов имущества, попавших в однородную группу.
3. Выявленные в каждой группе закономерности математически моделируют путем применения обоснованных индексов-дефляторов, либо разработкой факторно-стоимостных моделей, либо обоснованием и использованием отраслевых коэффициентов, удельных показателей стоимости и других средних групповых показателей.
4. В ходе оценочных процедур могут выполняться проверочные расчеты для отдельных объектов-представителей по каждой однородной группе с целью внесения корректировок в полученные средние групповые результаты.
5. Работа с большими списками в автоматизированном режиме предполагает обязательное использование компьютерных средств и технологий с применением таких операций, как сортировка, фильтрация, ранжирование, обмен данными и др.

Оценщиком было выделено несколько групп оцениваемого имущества: мебель и компьютерная техника. Для каждой из групп был произведен расчет среднерыночной цены. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица № 10.6.3.1. Расчет среднерыночной стоимости по некоторым группам оцениваемого имущества

Объект оценки	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации
Столы б/у	1696	
Компьютерный стол	1680	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/ofisnaya_mebel_bu_stol_pryamoy_pismennyy_rabochiy_892476146
Угловой с тумбой	2499	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/mebel_i_interer/stol_uglovoy_s_tumboy_serry_865116437
Стол под МФУ	499	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_pod_mfu_883670476
Стол угловой	1499	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/ofisnaya_mebel_stol_uglovoy_dlya_personala_772388134
Стол ученический	999	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_parta._uchenicheskiy_stol._shkolnaya_mebel_870806077
Стол с тумбой	2999	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/mebel_i_interer/stol_s_tumboy_dlya_dokumentov._buk_808065041
Стулья б/у	800	
Стулья офисные	600	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/mebel_i_interer/stulya_ofisnye_916563216
Компьютерное кресло/стул	1500	https://www.avito.ru/oboyan/mebel_i_interer/kompyuternoe_kreslo_stul._bu_867170799
Стул офисный	500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/mebel_i_interer/stul_ofisnyy_916475656
Стул деревянный	250	https://www.avito.ru/barnaul/mebel_i_interer/stulya_916472643
Стул компьютерный	1000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/mebel_i_interer/stul_kompyuternyy_bu_900734846
Стул компьютерный	950	https://www.avito.ru/ekaterinburg/mebel_i_interer/stul_kompyuternyy_ofisnyy_kreslo_s_podlokotnikami_916435693
Шкафы б/у	8286	
Шкаф 3-створчатый	6000	https://www.avito.ru/ufa/mebel_i_interer/shkaf_914253538
Шкаф 3-створчатый	7000	https://www.avito.ru/muravlenko/mebel_i_interer/3-h_stvorchatyy_shkaf_898832560
Шкаф-купе	10000	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/shkaf_kupe_bu_916560329
Шкаф-купе	9000	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/shkaf_kupe_bu_916546287
Плательный шкаф	5000	https://www.avito.ru/tyumen/mebel_i_interer/platelnyy_shkaf_916541688
Шкаф-купе	9000	https://www.avito.ru/yaroslavl/mebel_i_interer/shkaf_-kupe_bu_878760683
Шкаф модульный	12000	https://www.avito.ru/syktyvkar/mebel_i_interer/shkaf_modulnyy_916519344

Объект оценки	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации
Тумба б/у	982	
Тумба выкатная	999	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/tumba_vykatnaya_podkatnaya_na_kolesikah_dub_belenyy_913197993
Тумба приставная	1499	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/tumba_pristavnaya_dlya_bumagi_i_ofisnoy_tehniki_sery_913034710
Офисные тумбочки	499	https://www.avito.ru/kazan/mebel_i_interer/ofisnye_tumbochki_916565888
Тумба на колесах	1000	https://www.avito.ru/krasnodar/mebel_i_interer/tumbochka_na_kolesah_916563028
Тумба офисная	680	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/ofisnaya_mebel._tumba_podkatnaya_vyatnaya_s_yaschikami_182647884
Тумба для бумаг с ключом	1499	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/mebel_i_interer/tumba_dlya_bumag_s_klyuchom_790286199
Тумба прикроватная	700	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/mebel_i_interer/tumba_prikrovatnaya_613359062
Зеркало б/у	1155	
Зеркало настенное	350	https://www.avito.ru/kazan/mebel_i_interer/zerkala_nastennye_888333119
Зеркало настенное	300	http://izhevsk.irr.ru/furniture-interior/interior/mirrors/zerkalo-advert624718934.html
Зеркало настенное	1000	http://kazan.irr.ru/furniture-interior/interior/mirrors/nastennoe-zerkalo-advert624425784.html
Кресло б/у	2625	
Компьютерное кресло	1500	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/kompyuternye_kresla_bu_so_skлада._assortiment_881363750
Компьютерное кресло	999	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/kreslo_kompyuternoe._gipermarket_ofisnoy_mebeli_871836992
Кресло руководителя	2999	https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/kreslo_rukovoditelya_krasnoe_krasnyy_915283020
Кресло руководителя	5000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/kresla_dlya_rukovoditeley_bu_771009779
Монитор б/у	2029	
	2600	https://www.avito.ru/moskva/tovary_dlya_kompyutera/monitor_zhk_19_dyuymov_shirokiy_wide._mnogo._gar3mes_907999419
	2455	https://www.avito.ru/voronezh/tovary_dlya_kompyutera/zhk_monitority_18_kvadrat_serebristo-chernye_805418270
	1500	https://www.avito.ru/habarovskiy_kray_zavety_ilicha/tovary_dlya_kompyutera/monitor_917103494
	1590	http://noutiend.ru/frontend/product/5980479?utm_source=AvitoContext&utm_medium=cpc&utm_content=82577654&utm_campaign=304388&utm_term=desktop_7
	2000	https://www.avito.ru/perm/tovary_dlya_kompyutera/monitor_917103199
Системный блок б/у	3598	
	3500	https://www.avito.ru/chernogorsk/nastolnye_kompyutery/sistemnyy_blok_845066302
	3500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/nastolnye_kompyutery/sistemnyy_blok_amd_athlon_64_x2_4200_bu_913384559
	2500	https://www.avito.ru/kaluga/nastolnye_kompyutery/sistemnyy_blok_intel_celeron_2.00_ghz_599886770
	4990	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/nastolnye_kompyutery/barebone_asus_p2-p5g41_sistemnyy_blok_bu_906400036
	3500	https://www.avito.ru/samara/nastolnye_kompyutery/rabochiy_sistemnyy_blok_garantiya_891460193
Принтер б/у	1833	
	1500	https://www.avito.ru/ufa/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laserjet_1100_917105368
	2500	https://www.avito.ru/tver/orgtehnika_i_rashodniki/prodam_printer._canon_pixma_mg._3640_917104833
	1500	https://www.avito.ru/orenburg/orgtehnika_i_rashodniki/lazernyy_printer_875641516
Книжная полка б/у	367	
	200	https://www.avito.ru/feodosiya/mebel_i_interer/polki_knizhnye_901836870
	400	https://www.avito.ru/novosibirsk/mebel_i_interer/knizhnye_polki_55677814
	500	https://www.avito.ru/chita/mebel_i_interer/polka_knizhnaya_916663103

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

Таблица № 10.6.3.2. Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1 286610	0	1990	70%	70 000	https://spec.drom.ru/taiga/truck/malotonazhnye-gruzoviki-samosvaly-49350402.html Самосвал 1991 г.в., состояние хорошее	1991	10%	75%	1,07	67 410	64 200
					70 000	https://spec.drom.ru/ust-kut/truck/prodam-gaz-51650498.html Самосвал 1987 г.в., состояние хорошее	1987	10%	75%	1,07	67 410	
					60 000	https://spec.drom.ru/tynda/truck/gaz-5204-bortovoj-50931252.html Бортовой грузовик	1987	10%	75%	1,07	57 780	
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40 BF3032	0	2004	70%	250 000	https://spec.drom.ru/samara/truck/prodaju-gazel-gruzopassazhirskaja-fermer-37054s-51677048.html Состояние хорошее	2007	10%	60%	0,86	193 500	197 670
					230 000	https://spec.drom.ru/kemerovo/truck/organizacija-prodast-gaz-37054s-50103004.html Состояние удовлетворительное, разбиты фарные стекла	2007	10%	70%	1,00	207 000	
					230 000	https://www.avito.ru/tolyatti/gruzoviki_i_spetstehnika/gazel_fermer._2005_g._v_887540141 В хорошем состоянии	2005	10%	65%	0,93	192 510	
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73TP553737, VIN LHPDPUS86 N012850	0	2006	50%	245 000	https://spec.drom.ru/omsk/truck/baw-fenix-51013422.html	2007	10%	50%	1,00	220 500	235 500
					260 000	https://spec.drom.ru/krasnodar/truck/prodaetsja-gruzovik-baf-1065-51419329.html	2008	10%	50%	1,00	234 000	
					350 000	https://spec.drom.ru/chelyabinsk/truck/baf-fenix-1065-2008-g-v-50290726.html	2008	10%	40%	0,80	252 000	
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43,	0	2002	70%	100 000	https://spec.drom.ru/dzerzhinsk/truck/prodaetsja-gaz-33021-gazel-51202083.html В хорошем состоянии	2001	10%	70%	1,00	90 000	96 270

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021 859734				99 999	https://spec.drom.ru/meleuz/truck/prodaetsja-gazel-33021-50869524.html В хорошем состоянии	2001	10%	70%	1,00	89 999	
					130 000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/gaz_gazel_3302_2002_631562231 В хорошем состоянии	2002	10%	65%	0,93	108 810	
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	21420	1972	70%	32 000	https://www.avito.ru/kalach-na-donu/gruzoviki_i_spesstehnika/pritsep_traktorny_917326457	н/д	10%	60%	0,86	24 768	23 178
					30 000	https://www.avito.ru/tyumen/gruzoviki_i_spesstehnika/2pts4_917105253	н/д	10%	60%	0,86	23 220	
					21 000	https://www.avito.ru/sergach/gruzoviki_i_spesstehnika/traktorny_pritsep_2pts-4_867209986	н/д	10%	80%	1,14	21 546	
12	Бульдозер Д3-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	925029	1979	80%	150 000	https://spec.drom.ru/moskva/bulldozer/prodaetsja-bulldozer-dt-75-44370391.html Состояние хорошее	1987	10%	70%	0,88	118 800	121 440
					160 000	https://spec.drom.ru/moskva/bulldozer/prodam-bulldozer-dt-75-49358193.html	1991	10%	70%	0,88	126 720	
					150 000	http://exkavator.ru/trade/lot/409413/1993-vgtz_dt-75_s_buld_oborud_dz-42.html	1993	10%	70%	0,88	118 800	
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971	0	1971	70%	390 000	http://www.raise.ru/used/construction/tracked-crane/id-used_161077/ без документов	1976	10%	70%	1,00	351 000	364 500
					375 000	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/gruzoviki_i_spesstehnika/prodam_kran_dek-161_377753497 без документов	н/д	10%	70%	1,00	337 500	
					450 000	https://www.avito.ru/samara/gruzoviki_i_spesstehnika/kran_gusenichnyy_dek-161_389969957 без документов	1969	10%	70%	1,00	405 000	
14	Кран мостовой г/п	772	1983	70%	600 000	https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/krany_mostovye_23m_20.5m_16tn_10tn_	1989	10%	60%	0,86	464 400	423 000

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	10тон., г.в. 1983					5tn_komple_593244379						
					550 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/kran_mostovoy_podvesnoy_gp_10t._germaniya_695082800	н/д	10%	70%	1,00	495 000	
					400 000	https://www.avito.ru/belya_kalitva/oborudovanie_dluya_biznesa/mostovoy_kran_682984101	н/д	10%	60%	0,86	309 600	
15	Погрузчик	0	0	70%	250 000	https://spec.drom.ru/angarsk/loader/prodaetsja-autopogruzchik-4045-lvovskij-49847137.html Погрузчик без документов	1991	10%	70%	1,00	225 000	225 000
					220 000	https://spec.drom.ru/barnaul/loader/lvovskij-vilochnyj-autopogruzchik-46849151.html погрузчик без документов	1987	10%	70%	1,00	198 000	
					280 000	https://spec.drom.ru/tyumen/loader/pogruzchik-vilochnyj-48926297.html Погрузчик без документов	1991	10%	70%	1,00	252 000	
16	Телега тракторная	0	0	70%	32 000	https://www.avito.ru/kalach-nadonu/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep_traktorny_917326457	н/д	10%	60%	0,86	24 768	20 250
					30 000	https://www.avito.ru/tyumen/gruzoviki_i_spetsstehnika/2pts4_917105253	н/д	10%	60%	0,86	23 220	
					21 000	https://www.avito.ru/sergach/gruzoviki_i_spetsstehnika/traktorny_2pts-4_867209986	н/д	10%	80%	1,14	21 546	
21	Вагончик (буксир. а/м)	0	0	70%	30 000	https://www.avito.ru/pogar/gruzoviki_i_spetsstehnika/vagonchik_774320641	н/д	10%	70%	1,00	27 000	27 000
					25 000	https://www.avito.ru/tver/oborudovanie_dlya_biznesa/vagon-bytovka_917577429	н/д	10%	70%	1,00	22 500	
					35 000	https://www.avito.ru/stavropol/gruzoviki_i_spetsstehnika/prodam_vagon_917514892	н/д	10%	70%	1,00	31 500	
0	Столярка	0	0									
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790	н/д	н/д	50%	100 000	https://www.prostanki.com/board/item/70982	н/д	10%	50%	1,00	90 000	92 250
					105 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/fugovalno-	н/д	10%	50%	1,00	94 500	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	Yakoruda					reysmusovyy_stanok_zmm_yakoruda_kad_400_896737122						
24	Станок заточной на 2 круга	н/д	н/д	70%	20 000	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilno-shlifovalnyy_stanok_3b634_888258639	н/д	10%	70%	1,00	18 000	17 100
					20 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/oborudovanie_dlya_biznesa/3b634-1985_g_v_tochilno-shlifovalnyy_913521333	н/д	10%	70%	1,00	18 000	
					17 000	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/stanok-nazhdak_3b634_stanok_tochilno-shlifovalnyy_909555057	н/д	10%	70%	1,00	15 300	
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	н/д	н/д	70%	140 000	https://www.avito.ru/kaliningradskaya Oblast sovetsk/oborudovanie_dlya_biznesa/4-h_storonnii_stanok_s26-2_837625785	н/д	10%	70%	1,00	126 000	133 500
					140 000	http://www.equipnet.ru/board/woodwork/woodwork_371664.html	н/д	10%	70%	1,00	126 000	
					165 000	http://nsk.propartner.ru/offers/prodam-chetyrekhstoronniy-stanok-s-26-2-i12360038.html	н/д	10%	70%	1,00	148 500	
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	н/д	н/д	70%	95 000	http://stanok.me/4-tk18t.html?utm_source=direct&utm_medium=cp&utm_campaign=stanok_poisk&utm_content=3715830829&block=premium&position=1&utm_term=%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B1%D1%83%D0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%86%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%87%D0%BD%D0%B0%D1%8F%D2%0%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%BA&yclid=550073373632236557	н/д	10%	40%	0,57	48 735	51 615
					105 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/tortsovochnyy_stanok_mj274_b_tk-	н/д	10%	40%	0,57	53 865	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
					135 000	18t_bu_349945716 https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/tortsovochnyy_stanok_s_nizhney_piloy_tk-18t_194799709	н/д	10%	30%	0,43	52 245	
27	Система аспирации с вентилятором и бункером											371 880
	Бункер		50%	300 000	Бункер на 180 кубов https://www.avito.ru/ulan-ude/oborudovanie_dlya_biznesa/bunker_dlya_opilok_na_180_kubov_917345055	н/д	10%	50%	1,00	270 000	294 000	
					Бункер для опилок https://www.avito.ru/pskov/oborudovanie_dlya_biznesa/bunker_dlya_opilok_884517593	н/д	10%	50%	1,00	297 000		
					Бункер для опилок https://www.avito.ru/pskov/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya_bunker_dlya_opilok_na_45_kubov_814548144	н/д	10%	50%	1,00	315 000		
	Вентилятор пылевой		50%	49 000	http://stanoks.com/kps/bu/index.html?sobi2Task=sobi2Details&catid=1492&sobi2Id=58607	н/д	10%	50%	1,00	44 100	41 880	
					https://www.prostanki.com/board/item/7802	н/д	10%	50%	1,00	40 500		
					https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyator_pylevoy_ultika_6.3_bu_863202691	н/д	10%	60%	1,20	41 040		
	Воздуховод			50%	40 000	За 27,5 пог.м. - 20 т.р. https://www.avito.ru/balahna/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyatsionnye_vozduhovody_904300549	н/д	10%	50%	1,00	36 000	36 000
2												
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	н/д	н/д	50%	54 000	http://www.polexgroup.ru/emkosti_metallicheskie_bu_rezervuary_bu/	н/д	10%	50%	1,00	48 600	46 200
					55 000	http://www.aboplast.ru/tovary/RGS-10_bu.html	н/д	10%	50%	1,00	49 500	
					45 000	https://www.avito.ru/pskov/oborudovanie_dlya_bizn	н/д	10%	50%	1,00	40 500	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
						esa/emkost_bochka_rezervuar_50_25_10_5_kubov_224972180						
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	н/д	н/д	50%	22 000	http://www.plastform-nn.ru/steel-tanks	н/д	10%	40%	0,80	15 840	16 020
					18 000	https://www.avito.ru/sochi/remont_i_stroitelstvo/emkost_iz_stali_bochka_dlya_vody_140487581	н/д	10%	50%	1,00	16 200	
31	Эл.тальфер (у бункера опила)	н/д	н/д	60%	48 000	https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/telfer-tal_bulgariya_gp_2tonn_586079693	н/д	10%	60%	1,00	43 200	42 900
					50 000	https://www.avito.ru/engels/oborudovanie_dlya_biznesa/telfer_2t_i_tal_na_250kg_bulgariya_839949035	н/д	10%	60%	1,00	45 000	
					45 000	https://www.avito.ru/siverskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/telfer_tal_2t_6m_bulgariya_i_rossiya_912245961	н/д	10%	60%	1,00	40 500	
					130 000	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/kompressor_vozdushnyy_pskd-5.25_916919690	н/д	10%	70%	1,00	117 000	
32	Компрессор электрический	н/д	н/д	70%	120 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_dizelnyy_916962584	н/д	10%	70%	1,00	108 000	120 000
					150 000	https://www.prostanki.com/board/item/43693	н/д	10%	70%	1,00	135 000	
					130 000	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/kompressor_vozdushnyy_pskd-5.25_916919690	н/д	10%	70%	1,00	117 000	
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	н/д	н/д	70%	120 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_dizelnyy_916962584	н/д	10%	70%	1,00	108 000	120 000
					150 000	https://www.prostanki.com/board/item/43693	н/д	10%	70%	1,00	135 000	
					150 000	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/kompressor_vozdushnyy_pskd-5.25_916919690	н/д	10%	70%	1,00	117 000	
37	САХ (сварочный аппарат)	н/д	н/д	70%	35 000	https://www.avito.ru/cheremshan/oborudovanie_dlya_biznesa/svarochnyy_agregat-sak_692206284	н/д	10%	70%	1,00	31 500	37 500
					45 000	https://www.avito.ru/mahachkala/oborudovanie_dlya_biznesa/sak._as-315_913936292	н/д	10%	70%	1,00	40 500	
					45 000	https://www.avito.ru/orel/remont_i_stroitelstvo/sak_s_varochnyy_agregat_adb-309_839641061	н/д	10%	70%	1,00	40 500	
38	Эл.тальфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	н/д	н/д	60%	48 000	https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/telfer-tal_bulgariya_gp_2tonn_586079693	н/д	10%	60%	1,00	43 200	42 900
					50 000	https://www.avito.ru/engels/oborudovanie_dlya_biznesa/telfer_2t_i_tal_na_250kg_bulgariya_839949035	н/д	10%	60%	1,00	45 000	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
					45 000	https://www.avito.ru/siverskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/telfer_tal_2t_6m_bolgariya_i_rossiya_912245961	н/д	10%	60%	1,00	40 500	
3	0	0										
41	Станок отрезной (ножницы)	1	н/д	70%	30 000	https://www.avito.ru/engels/oborudovanie_dlya_biznesa/otreznoy_stanok_v_rab_sost_917135140	н/д	10%	50%	0,71	19 170	19 170
					30 000	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/otreznoy_stanok_po_metallu_917316916	н/д	10%	50%	0,71	19 170	
52	Станок (стол) ручной гибки	34	н/д	60%	26 000	https://www.avito.ru/novy_ostkol/oborudovanie_dlya_biznesa/listogib_923023578	н/д	10%	30%	0,50	11 700	10 950
					25 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_gibochnyy_stanok_995657937	н/д	10%	30%	0,50	11 250	
					22 000	https://www.avito.ru/sarapul/oborudovanie_dlya_biznesa/listogib_898988405	н/д	10%	30%	0,50	9 900	
53	Станок вальцованный соединительный	37	н/д	70%	100 000	https://www.prostanki.com/board/item/19668	н/д	10%	40%	0,57	51 300	51 773
					45 000	https://www.prostanki.com/board/item/54544	н/д	10%	90%	1,29	52 245	
54	Станок (стол) ручной гибки	7	н/д	60%	26 000	https://www.avito.ru/novy_ostkol/oborudovanie_dlya_biznesa/listogib_923023578	н/д	10%	30%	0,50	11 700	10 950
					25 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/prodayu_gibochnyy_stanok_995657937	н/д	10%	30%	0,50	11 250	
					22 000	https://www.avito.ru/sarapul/oborudovanie_dlya_biznesa/listogib_898988405	н/д	10%	30%	0,50	9 900	
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	5	1962	80%	115 000	https://www.avito.ru/starodub/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1k62b_910178090	1972	10%	80%	1,00	103 500	119 250
					150 000	http://www.stanker.su/tokarnii_oneview/237709/	1964	10%	80%	1,00	135 000	
56	Электрический сверлильный	8	н/д	70%	30 000	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/sverlilnyy_stanok_2m112_912656823	н/д	10%	70%	1,00	27 000	26 518
					30 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_sverlilnyy	н/д	10%	70%	1,00	27 000	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
57	Заточный (наjjдак)	7	н/д	50%		_2m112_rostov_380v_762645865						
					39 990	https://www.avito.ru/moskva/kollektsiyonirovanie/2m112_sverlilnyy_stanok_sssr_897144653	н/д	10%	50%	0,71	25 554	
					20 000	https://www.avito.ru/belgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilo_nazhdak_promyshlenny_dvustoronnyy_908931948	н/д	10%	50%	1,00	18 000	18 900
					25 000	https://www.avito.ru/urus-martan/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilo_904903742	н/д	10%	50%	1,00	22 500	
61	Тепловая пушка (новая электр.), Г.В. 2007	2	н/д	40%	15 000	https://www.avito.ru/orel/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilo_elektricheskoe_promyshlennoe_851607086	н/д	10%	60%	1,20	16 200	
					8 500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-42p_bu_916135345	н/д	10%	30%	0,75	5 738	5 573
					3 800	https://www.avito.ru/korkino/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_tv_56_919173112	н/д	10%	60%	1,50	5 130	
63	Покрасочный аппарат безвоздушного распыления GRAGO	н/д	н/д	60%	6 500	https://www.avito.ru/chesma/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-9p_380v_902080065	н/д	10%	40%	1,00	5 850	
					170 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/okrasochnyy_apparat_graco_wagner_900619439	н/д	10%	60%	1,00	153 000	144 000
					150 000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/okrasochnyy_apparat_graco_mark_v_915602730	н/д	10%	60%	1,00	135 000	
64	Компрессор CO7	130	н/д	60%	160 000	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/grako_mark_5_712059688	н/д	10%	60%	1,00	144 000	21 093
					20 000	https://www.avito.ru/simferopol/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_898695239	н/д	10%	60%	1,00	18 000	
					23 000	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_vozdushnyy_so-7b_914244407	н/д	10%	70%	1,17	24 219	
					20 000	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/ko	н/д	10%	70%	1,17	21 060	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
						mpresor_so-7b_826707862						
65	Станок рубочный	23	н/д	70%	30 000	https://www.avito.ru/engels/oborudovanie_dlya_biznesa/otreznoy_stanok_v_rab._sost_917135140	н/д	10%	50%	0,71	19 170	19 170
					30 000	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/otreznoy_stanok_po_metallu_917316916	н/д	10%	50%	0,71	19 170	
66	Компрессор ГСВ1/12, Г.В. 1973	48	1973	70%	50 000	http://www.cmlt.ru/ad-b4920839	н/д	10%	70%	1,00	45 000	44 325
					48 500	http://caam.ru/sales/prom/kompressor_porshnevoj_gsv-112_1000_lmin_H000745d4.html	н/д	10%	70%	1,00	43 650	
69	Компрессор СО7	113	н/д	60%	20 000	https://www.avito.ru/simferopol/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_898695239	н/д	10%	60%	1,00	18 000	21 093
					23 000	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_vozdushnyy_so-7b_914244407	н/д	10%	70%	1,17	24 219	
					20 000	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/kompresor_so-7b_826707862	н/д	10%	70%	1,17	21 060	
70	Пресс (станок)	247	н/д	70%	60 000	http://www.stanki-portal.ru/poisk.php?akciy=poisk&zapros=1671&razdel=2	н/д	10%	80%	1,14	61 560	66 780
					80 000	http://www.stanki-portal.ru/poisk.php?akciy=poisk&zapros=1671&razdel=2	н/д	10%	70%	1,00	72 000	
71	Заточный станок (наждач)	113	н/д	50%	20 000	https://www.avito.ru/belgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilo_nazhdak_promyshlenny_dvustoronnyy_908931948	н/д	10%	50%	1,00	18 000	18 900
					25 000	https://www.avito.ru/urus-martan/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilo_904903742	н/д	10%	50%	1,00	22 500	
					15 000	https://www.avito.ru/orel/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilo_elektricheskoe_promyshlennoe_851607086	н/д	10%	60%	1,20	16 200	
75	Сварочный аппарат	82	н/д	70%	20 000	https://www.avito.ru/samara/kollektsiyonirovanie/sovetskiy_svarochnyy_apparat_380v_-400a_849415545	н/д	10%	70%	1,00	18 000	16 695

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
					15 000	https://www.avito.ru/bezhetsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_380v_proizvodstvennyy_sssr_885188148	н/д	10%	80%	1,14	15 390	
77	сварочный аппарат многопостовой	н/д	н/д	70%	20 000	https://www.avito.ru/samara/kollektsionirovanie/sovetskiy_svarochnyy_apparat_380v_-400a_849415545	н/д	10%	70%	1,00	18 000	16 695
					15 000	https://www.avito.ru/bezhetsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_380v_proizvodstvennyy_sssr_885188148	н/д	10%	80%	1,14	15 390	
0	Ангар	0	0									
80	Трубогибочный станок с комплексом оснастки	н/д	н/д	70%	55 000	https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/trubogib_916351872	н/д	10%	50%	0,71	35 145	33 323
					35 000	https://www.avito.ru/ekaterinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/trubogib_916904644	н/д	10%	70%	1,00	31 500	
	Цех скреплупы	0	0									
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	н/д	н/д	70%	950 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/zalivochnaya_mashina_vysokogo_davleniya_ppu_828737516	н/д	10%	40%	0,57	487 350	555 750
					1 100 000	https://www.prostanki.com/board/item/64714	н/д	10%	40%	0,57	564 300	
					1 200 000	https://www.prostanki.com/board/item/60752	н/д	10%	40%	0,57	615 600	
91	Компрессор СО7	н/д	н/д	60%	20 000	https://www.avito.ru/simferopol/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_898695239	н/д	10%	60%	1,00	18 000	21 093
					23 000	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_vozdushnyy_so-7b_914244407	н/д	10%	70%	1,17	24 219	
					20 000	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_826707862	н/д	10%	70%	1,17	21 060	
0	Склад краски	0	0									
96	Компрессор СО7	н/д	н/д	60%	20 000	https://www.avito.ru/simferopol/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_898695239	н/д	10%	60%	1,00	18 000	21 093
					23 000	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_	н/д	10%	70%	1,17	24 219	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
97	Компрессор СО7	н/д	н/д	60%		biznes/kompressor_vozdushnyy_so-7b_914244407						
					20 000	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_826707862	н/д	10%	70%	1,17	21 060	
					20 000	https://www.avito.ru/simferopol/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_898695239	н/д	10%	60%	1,00	18 000	
					23 000	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_vozdushnyy_so-7b_914244407	н/д	10%	70%	1,17	24 219	21 093
					20 000	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_826707862	н/д	10%	70%	1,17	21 060	
100	Тепловая пушка	27	н/д	60%	8 500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-42p_bu_916135345	н/д	10%	30%	0,50	3 825	3 722
					3 800	https://www.avito.ru/korkino/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_tv_56_919173112	н/д	10%	60%	1,00	3 420	
					6 500	https://www.avito.ru/chesma/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-9p_380v_902080065	н/д	10%	40%	0,67	3 920	
101	Тепловая пушка	36	н/д	60%	8 500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-42p_bu_916135345	н/д	10%	30%	0,50	3 825	3 722
					3 800	https://www.avito.ru/korkino/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_tv_56_919173112	н/д	10%	60%	1,00	3 420	
					6 500	https://www.avito.ru/chesma/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-9p_380v_902080065	н/д	10%	40%	0,67	3 920	
103	Тепловая пушка	68	н/д	60%	8 500	https://www.avito.ru/ekaterinburg/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-42p_bu_916135345	н/д	10%	30%	0,50	3 825	3 722
					3 800	https://www.avito.ru/korkino/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_tv_56_919173112	н/д	10%	60%	1,00	3 420	
					6 500	https://www.avito.ru/chesma/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_elvin_ek-9p_380v_902080065	н/д	10%	40%	0,67	3 920	
	Кабинет директора											
107	Стол 3-х	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	предметный											
108	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
109	Телевизор ERISSON	н/д	н/д	40%	6 000	https://www.avito.ru/voronezh/audio_i_video/televizor_erisson_32les16_916434137	н/д	10%	40%	1,00	5 400	4 950
					5 000	https://www.avito.ru/omsk/audio_i_video/erisson_921204196	н/д	10%	40%	1,00	4 500	
110	Ксерокс CANON	н/д	н/д	70%	1 000	https://www.avito.ru/salsk/orgtehnika_i_rashodniki/canon_mg3140_916481847	н/д	10%	80%	1,14	1 026	1 220
					3 500	https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_canon_pixma_mp492_916703356	н/д	10%	30%	0,43	1 355	
					2 000	https://www.avito.ru/pushkino/orgtehnika_i_rashodniki/kseroks_883451097	н/д	10%	50%	0,71	1 278	
111	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	50%	500	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/remont_i_stroitelstvo/zhaluzi_vertikalnye_tkanevye_916999553	н/д	10%	50%	1,00	450	450
					500	https://www.avito.ru/kemerovo/remont_i_stroitelstvo/zhaluzi_vertikalnye_913070448	н/д	10%	50%	1,00	450	
112	Сейф металлический	н/д	н/д	30%	5 000	https://www.avito.ru/tomsk/oborudovanie_dlya_biznesa/seyf_ipost_819195446	н/д	10%	30%	1,00	4 500	4 500
					5 000	https://www.avito.ru/perm/ohota_i_rybalka/seyf_780570185	н/д	10%	30%	1,00	4 500	
113	Кондиционер Delongi	н/д	н/д	50%	7 000	https://www.avito.ru/sochi/bytovaya_tehnika/konditsioner_split-sistema_bu_915287624	н/д	10%	50%	1,00	6 300	7 200
					9 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/bytovaya_tehnika/split_sistemy_bu_377182292	н/д	10%	50%	1,00	8 100	
					8 000	https://www.avito.ru/elektrostal/bytovaya_tehnika/13069_delongi_pinguino_914926180	н/д	10%	50%	1,00	7 200	
114	Стенка встроенная	н/д	н/д	40%	16 571	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	14 914	14 914
0	Приемная	0	0									
115	Стол письменный	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
116	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
117	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
118	Шкаф книжный	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
	Кабинет главного инженера	0	0									
119	Стол письменный	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
120	Кресло	н/д	н/д	40%	2 625	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	2 362	2 362
121	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
122	Сейф металлический	н/д	н/д	30%	5 000	https://www.avito.ru/tomsk/oborudovanie_dlya_biznesa/seyf_ripost_819195446	н/д	10%	30%	1,00	4 500	4 500
					5 000	https://www.avito.ru/perm/ohota_i_rybalka/seyf_780570185	н/д	10%	30%	1,00	4 500	
123	Встроенная стенка	н/д	н/д	40%	16 571	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	14 914	14 914
124	Тумба	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
125	Зеркало	н/д	н/д	60%	1 155	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	60%	1,00	1 039	1 039
	Архив	0	0									
127	Стол	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
128	Тумба	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
129	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
130	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
131	Монитор SyneMaster 500L	н/д	н/д	50%	2 029	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	50%	1,00	1 826	1 826
132	Принтер HP Laser gat 5L	н/д	н/д	70%	1 833	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	70%	1,00	1 650	1 650
133	Системный	н/д	н/д	70%	3 598	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	50%	0,71	2 299	2 299

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	блок /старый/											
134	Системный блок /некондиция/	н/д	н/д	90%	3 598	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	50%	0,56	1 813	1 813
135	Зеркало	н/д	н/д	60%	1 155	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	60%	1,00	1 039	1 039
	Столовая	0	0									
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	н/д	н/д	60%	6 500	https://www.avito.ru/tolyatti/bytovaya_tehnika/holodilnik_847450843	н/д	10%	60%	1,00	5 850	5 850
					7 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/bytovaya_tehnika/atlant._kshd_2h_kamer_nyy_916475735	н/д	10%	60%	1,00	6 300	
					6 000	https://www.avito.ru/sevastopol/bytovaya_tehnika/holodilnik_mir_dvuhkamernyy_855029308	н/д	10%	60%	1,00	5 400	
137	Стулья /разные/	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
138	Стол	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
139	Тумбочки	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
140	Этажерка	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
142	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	50%	500	https://www.avito.ru/yuzhnouralsk/remont_i_stroiteletsvo/zhaluzi_vertikalnye_tkanevye_916999553	н/д	10%	50%	1,00	450	450
					500	https://www.avito.ru/kemerovo/remont_i_stroitelstvo/zhaluzi_vertikalnye_913070448	н/д	10%	50%	1,00	450	
143	Антресоль	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
144	Зеркало	н/д	н/д	60%	1 155	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	60%	1,00	1 039	1 039
	Кабинет механика	0	0									
145	Шкаф с антресолью	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
146	Стул	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
147	Кресло	н/д	н/д	40%	2 625	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	2 362	2 362
148	Тумбочка	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
149	Тумба	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
150	Стол	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
151	Тумбочка	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
152	Книжная полка	н/д	н/д	40%	367	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	330	330
	Кабинет "Магнита"	0	0									
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
154	Стол с тумбой	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
155	Тумба с полкой	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
156	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
157	Тумбочка черная	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
158	Столы фигурные с тумбочками	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
	Бухгалтерия левая сторона	0	0									
159	Стол с тумбой	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
160	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
161	Стол на хромированных ножках	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
162	Принтер Laser Base MF3110	н/д	н/д	70%	1 833	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	70%	1,00	1 650	1 650
163	Полочка	н/д	н/д	40%	367	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	330	330

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
164	Системный блок	н/д	н/д	50%	3 598	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	50%	1,00	3 238	3 238
165	Монитор	н/д	н/д	50%	2 029	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	50%	1,00	1 826	1 826
167	Шкаф книжный	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
	Бухгалтерия правая сторона	0	0									
168	Стол письменный	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
169	Стол компьютерный	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
170	Тумба	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
171	Тумбочка	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
172	Книжная полка	н/д	н/д	40%	367	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	330	330
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	н/д	н/д	70%	8 000	https://www.avito.ru/mytischi/nastolnye_kompyutery/kompyuter_bu_917039650	н/д	10%	70%	1,00	7 200	6 750
					7 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/prodaetsya_bu_kompyuter_dlya_raboty_komplekt_921264777	н/д	10%	70%	1,00	6 300	
174	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
175	Кресло	н/д	н/д	40%	2 625	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	2 362	2 362
176	Сейф металлический	н/д	н/д	30%	5 000	https://www.avito.ru/tomsk/oborudovanie_dlya_biznesa/seyf_ipost_819195446	н/д	10%	30%	1,00	4 500	4 500
					5 000	https://www.avito.ru/perm/ohota_i_rybalka/seyf_780570185	н/д	10%	30%	1,00	4 500	
177	Стеллаж	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
178	Вентилятор IRIT	н/д	н/д	60%	500	https://www.avito.ru/moskva/byтовая_tehnika/ventilyator_napolnyy_893998146	н/д	10%	60%	1,00	450	561

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	(кухня)											
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
190	Тумба 2-створчатая	н/д	н/д	40%	982	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	884	884
191	Стол 2-х тумбовый	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
192	Стол письменный	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
193	Стол с 1-й тумбой	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
194	Стол компьютерный	н/д	н/д	40%	1 696	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 526	1 526
195	Набор мебели из приемной	н/д	н/д	40%	11 582	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	10 423	10 423
196	Комод черный 3 ящика	н/д	н/д	40%	1 965	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	1 768	1 768
197	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	40%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	7 457	7 457
198	Шкаф книжный /некомплект/	н/д	н/д	60%	8 286	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	0,67	4 996	4 996
199	Стулья	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
200	Кресло черное	н/д	н/д	40%	2 625	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	2 362	2 362
201	Телевизор sony /древний/	н/д	н/д	0,6	1 500	https://www.avito.ru/samarskoe/audio_i_video/televizor_sony_916460201	н/д	10%	60%	1,00	1 350	1 500
					2 000	https://www.avito.ru/kazan/audio_i_video/televizor_s	н/д	10%	60%	1,00	1 800	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
						ony_kv14_14_dyuymov._dlya_dachi_sada_786004012						
					1 500	https://www.avito.ru/miass/audio_i_video/sony_54sm_921176484	н/д	10%	60%	1,00	1 350	
	Касса	0	0									
202	Стул	н/д	н/д	40%	800	Расчет по средней цене, см. табл. 10.6.3.1	н/д	10%	40%	1,00	720	720
	Столярка	0	0									
204	Баллон пропана	н/д	н/д	70%	1 000	https://www.avito.ru/novotroitsk/remont_i_stroitelstvo/prodam_gazovyy_ballon_propan50l_905656684	н/д	10%	70%	1,00	900	900
					1 000	https://www.avito.ru/sorochinsk/remont_i_stroitelstvo/gazovyy_ballon_639071364	н/д	10%	70%	1,00	900	
	2	0	0									
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	н/д	н/д	95%	15 000	https://www.avito.ru/bolshoe_murashokino/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep_odnoosnyy_dlya_traktora_782364363	н/д	10%	60%	0,63	8 505	8 505
					15 000	https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep_dlya_ga_traktora_852110103	н/д	10%	60%	0,63	8 505	
					15 000	https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep_odnoosnyy_657114224	н/д	10%	60%	0,63	8 505	
208	Бочка на колесах с помпой	н/д	н/д	70%	50 000	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/gruzoviki_i_spetsstehnika/pritsep_bochka_806631983	н/д	10%	30%	0,43	19 350	18 060
					20 000	https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetsstehnika/bochka_na_kolesah_855031946	н/д	10%	60%	0,86	15 480	
					25 000	https://www.avito.ru/balachov/gruzoviki_i_spetsstehnika/bochka_855196729	н/д	10%	60%	0,86	19 350	
212	Вентилятор № 6-8	н/д	н/д	60%	5 000	https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/ventilyator_radialnyy_vts_14-46_782145889	н/д	10%	60%	1,00	4 500	5 055
					5 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyator_radialnyy_vts14._i_vts-4-75-25_bu_801962642	н/д	10%	70%	1,17	5 265	
					6 000	https://www.avito.ru/engels/bytovaya_tehnika/ventily	н/д	10%	60%	1,00	5 400	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
						ator_radialnyy_vts_14-46-2.5lo_915610985						
3	0	0										
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	н/д	н/д	60%	13 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/gidravlicheskaya_telezhka_rohlya_rokla_germaniya_bu_916051713	н/д	10%	30%	0,50	5 850	4 635
					9 000	https://www.avito.ru/stavropol/kollektsionirovaniye/tel_ezhka_gidravlicheskaya_bu_rohlya_2500_kg_914476749	н/д	10%	30%	0,50	4 050	
					8 900	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/rohli_bu_gidravlicheskaya_telezhka_914157493	н/д	10%	30%	0,50	4 005	
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	113	н/д	80%	8 000	https://www.avito.ru/berezniki/zapchasti_i_aksessuary/kompressor_so-7b_900381570	н/д	10%	70%	0,88	6 336	7 872
					13 000	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7_859412725	н/д	10%	60%	0,75	8 775	
					15 000	https://www.avito.ru/amurskaya Oblast_belogorsk/remont_i_stroitelstvo/kompressor-so-7_861763894	н/д	10%	50%	0,63	8 505	
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	111	н/д	70%	25 000	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_zmz_406_volga_gazel_sobol_bu_garant_514116012	н/д	10%	70%	1,00	22 500	21 510
					20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_na_gazel_405_406_4216_402_video_751050389	н/д	10%	80%	1,14	20 520	
	Ангар	0	0									
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	н/д	н/д	60%	13 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/gidravlicheskaya_telezhka_rohlya_rokla_germaniya_bu_916051713	н/д	10%	30%	0,50	5 850	4 635
					9 000	https://www.avito.ru/stavropol/kollektsionirovaniye/tel_ezhka_gidravlicheskaya_bu_rohlya_2500_kg_914476749	н/д	10%	30%	0,50	4 050	
					8 900	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/rohli_bu_gidravlicheskaya_telezhka_914157493	н/д	10%	30%	0,50	4 005	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
					93							
	Цех скролупы	0	0									
259	Вентилятор бытовой ATLANT	н/д	н/д	60%	500	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/ventilator_napolnyy_893998146	н/д	10%	60%	1,00	450	561
					500	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/bytovaya_tehnika/napolnyy_ventilyator_916572175	н/д	10%	60%	1,00	450	
					1 300	https://www.avito.ru/krasnodar/bytovaya_tehnika/ventilyator_napolnyy_c_pultom_du_567041934	н/д	10%	40%	0,67	784	
	Склад краски	0	0									
263	Покрасочный аппарат BATHER без	н/д	н/д	70%	35 000	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovanie_dlya_biznesa/wagner_7000_2011g._913527398	н/д	10%	50%	0,71	22 365	23 643
					39 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/okrasochnyy_agregat_778419238	н/д	10%	50%	0,71	24 921	
264	Вентилятор центробежный № 4	н/д	н/д	60%	5 000	https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/ventilyator_radialnyy_vts_14-46_782145889	н/д	10%	60%	1,00	4 500	5 055
					5 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyator_radialnyy_vts14._i_vts-4-75-25_bu_801962642	н/д	10%	70%	1,17	5 265	
					6 000	https://www.avito.ru/engels/bytovaya_tehnika/ventilyator_radialnyy_vts_14-46-2.5lo_915610985	н/д	10%	60%	1,00	5 400	
267	Вентилятор центробежный № 4	67	н/д	60%	5 000	https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/ventilyator_radialnyy_vts_14-46_782145889	н/д	10%	60%	1,00	4 500	5 055
					5 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyator_radialnyy_vts14._i_vts-4-75-25_bu_801962642	н/д	10%	70%	1,17	5 265	
					6 000	https://www.avito.ru/engels/bytovaya_tehnika/ventilyator_radialnyy_vts_14-46-2.5lo_915610985	н/д	10%	60%	1,00	5 400	
270	Вентилятор центробежный	145	н/д	60%	5 000	https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/ventilyator_radialnyy_vts_14-46_782145889	н/д	10%	60%	1,00	4 500	5 055
					5 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyator_radialnyy_vts14._i_vts-4-75-	н/д	10%	70%	1,17	5 265	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
					25_bu_801962642							
					6 000	https://www.avito.ru/engels/bytovaya_tehnika/ventilyator_radialnyy_vts_14-46-2.5lo_915610985	н/д	10%	60%	1,00	5 400	
	База	0	0									
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1- неисправный/	н/д	н/д	90%	3 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_prodam_ili_arenda_878963793	н/д	10%	40%	0,44	1 188	1 089
					2 500	https://www.avito.ru/ulyanovsk/remont_i_stroitelstvo/teplovaya_pushka_tropik_tpts-9_917067384	н/д	10%	40%	0,44	990	
283	Полуавтомат сварочный № 101	н/д	н/д	70%	8 000	https://www.avito.ru/kaluga/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_poluavtomat_917038295	н/д	10%	50%	0,71	5 112	5 432
					9 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/remont_i_stroitelstvo/poluavtomat_svarochnyy_etafon_mig-135_917022324	н/д	10%	50%	0,71	5 751	
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220вт	н/д	н/д	50%	4 500	https://www.avito.ru/krasnoyarsk/remont_i_stroitelstvo/teploventilyator_tropik_380v_moschnostyu_15_kv_716026609	н/д	10%	60%	1,20	4 860	4 968
					4 700	https://www.avito.ru/uhta/bytovaya_tehnika/teploventilyator_tpts-3_tropik_902154227	н/д	10%	60%	1,20	5 076	
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	н/д	н/д	60%	500	https://www.avito.ru/moskva/bytovaya_tehnika/ventilator_napolnyy_893998146	н/д	10%	60%	1,00	450	561
					500	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/bytovaya_tehnika/napolnyy_ventilyator_916572175	н/д	10%	60%	1,00	450	
					1 300	https://www.avito.ru/krasnadar/bytovaya_tehnika/ventilyator_napolnyy_c_pultom_du_567041934	н/д	10%	40%	0,67	784	
307	Компрессор /Кузня/	н/д	н/д	60%	20 000	https://www.avito.ru/simferopol/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_898695239	н/д	10%	60%	1,00	18 000	21 093
					23 000	https://www.avito.ru/volgograd/oborudovanie_dlya_biznesa/kompressor_vozdushnyy_so-7b_914244407	н/д	10%	70%	1,17	24 219	
					20 000	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/kompressor_so-7b_826707862	н/д	10%	70%	1,17	21 060	
331	Перфоратор	н/д	н/д	40%	4 000	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/remont_i_str	н/д	10%	50%	1,25	4 500	4 425

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
	BOSCH					oitelstvo/perforator_bosch_gbh_2-26_dre_.germaniya_bu_2015g_885943368						
					4 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/perforator_bosch_bh2400_921280866	н/д	10%	50%	1,25	4 500	
					3 800	https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/perforator_bosh_921249924	н/д	10%	50%	1,25	4 275	
332	Шуруповерт BOSCH синий	н/д	н/д	50%	2 500	https://www.avito.ru/belorechensk/remont_i_stroitelets_tvo/shurupovert_916512885	н/д	10%	50%	1,00	2 250	2 310
					2 499	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/shurupovert_bosch_14v_bu_920935143	н/д	10%	50%	1,00	2 249	
					2 700	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/shurupavert_920007334	н/д	10%	50%	1,00	2 430	
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	н/д	н/д	50%	1 500	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/remont_i_stroitelstvo/shurupovert_bosch_ixo_820171350	н/д	10%	50%	1,00	1 350	1 575
					2 000	https://www.avito.ru/izhevsk/remont_i_stroitelstvo/shurupovert_bosch_psr-18li-1_872137621	н/д	10%	50%	1,00	1 800	
337	Шуруповерт BOSCH	н/д	н/д	50%	2 500	https://www.avito.ru/belorechensk/remont_i_stroitelets_tvo/shurupovert_916512885	н/д	10%	50%	1,00	2 250	2 310
					2 499	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/shurupovert_bosch_14v_bu_920935143	н/д	10%	50%	1,00	2 249	
					2 700	https://www.avito.ru/kazan/remont_i_stroitelstvo/shurupavert_920007334	н/д	10%	50%	1,00	2 430	
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	н/д	н/д	90%	2 700	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/akkumulyatornyy_shurupovert_hitachi_915013893	н/д	10%	50%	0,56	1 361	1 283
					2 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/shurupovert_hitachi_ds_12dvf3_c_fonarikom_bu_920775131	н/д	10%	60%	0,67	1 206	
342	Эл/дрель BOSCH	н/д	н/д	50%	1 400	https://www.avito.ru/kaliningrad/remont_i_stroitelstvo/drel_bosch_gsb13_re_916509710	н/д	10%	50%	1,00	1 260	1 373
					1 650	https://www.avito.ru/eysk/remont_i_stroitelstvo/drel_	н/д	10%	50%	1,00	1 485	

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Цена предложения, руб. с НДС	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Скидка на торг, %	Техническое состояние (физический износ) объекта аналога, %	Корректировка на техническое состояние	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС
					bosh_psb_500re_920860844							
350	Пила цепная BOSCH	н/д	н/д	50%	4 500	https://www.avito.ru/tyumen/remont_i_stroitelstvo/bosch_ake_35s_900506119	н/д	10%	50%	1,00	4 050	4 275
					5 000	https://www.avito.ru/novosibirsk/remont_i_stroitelstvo/tsepnaya_pila_bosch_ake_35_919142111	н/д	10%	50%	1,00	4 500	
	Склад наверху	0	0									
368	Рукав пожарный б/у	н/д	н/д	70%	800	https://www.avito.ru/irkutsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_bu_pozharnye_rukava_713431586	н/д	10%	50%	0,71	511	525
					1 200	https://www.avito.ru/starryy_oskol/remont_i_stroitelstvo/rukav_pozharnyy_848884911	н/д	10%	40%	0,57	616	
					700	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/rukava_pozharnye_napornye_524108803	н/д	10%	50%	0,71	447	
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	н/д	н/д	60%	5 000	https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/ventilyator_radialnyy_vts_14-46_782145889	н/д	10%	60%	1,00	4 500	5 055
					5 000	https://www.avito.ru/perm/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyator_radialnyy_vts14._i_vts-4-75-25_bu_801962642	н/д	10%	70%	1,17	5 265	
					6 000	https://www.avito.ru/engels/bytovaya_tehnika/ventilyator_radialnyy_vts_14-46-2.5lo_915610985	н/д	10%	60%	1,00	5 400	
382	Рукав пожарный (новый)	н/д	н/д	40%	800	https://www.avito.ru/irkutsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_bu_pozharnye_rukava_713431586	н/д	10%	50%	1,25	900	923
					1 200	https://www.avito.ru/starryy_oskol/remont_i_stroitelstvo/rukav_pozharnyy_848884911	н/д	10%	40%	1,00	1 080	
					700	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/rukava_pozharnye_napornye_524108803	н/д	10%	50%	1,25	788	

10.7. Расчет рыночной стоимости машин и оборудования в рамках затратного подхода

10.7.1. Определение затрат на замещение (воспроизводство)

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство):

- Метод прямого сравнения с аналогом. Метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.
- Метод расчета полной стоимости замещения по корреляционным моделям. Для реализации метода необходимо подобрать много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и по этому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.
- Метод расчета по цене однородного объекта. Сущность заключается в том, что для объекта оценки подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, материалам и технологии изготовления. При этом допускается, что однородный объект может не иметь функционального сходства с объектом оценки, но себестоимости его изготовления и объекта оценки формируются под влиянием общих производственных факторов.
- Индексные методы оценки. Простой и эффективный (особенно при массовой оценке) способ решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В рамках настоящей оценки для определения затрат на замещение использовался метод прямого сравнения с аналогом.

Метод прямого сравнения с аналогом

В рамках данного метода используются цены на новое оборудование и технику сопоставимых марок и производителей, что и объекты оценки, согласно имеющимся предложениям. Оценщик считает возможным использовать цены предложений, т.к. они содержат актуальную информацию.

Таблица №10.7.1.1. Определение затрат на замещение

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
20	Металлич. склад 3000*2000*2000	0	0	42 000	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/block_konteyner_ekonom_bk-01_nomer139._proizvodstvo_860062467
	Столярка	0	0		
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	н/д	н/д	270 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/kombinirovannyj_stanok_k5-400_novyy_614929684
	2	0	0		
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	н/д	н/д	160 000	https://www.avito.ru/nizhneudinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kompressor_zif-55_s_garazhnogo_hraneniya_752417551
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	н/д	н/д	157 000	http://tpk-stella.ru/p41992672-silos.html
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	н/д	н/д	380 800	http://www.tdtali.ru/store/elektricheskie/manevrovie
36	Установка высокого давления	н/д	н/д	497 000	http://www.xn----7sbabisxjlkdfegefagacot8l0a1deh.xn--
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-	н/д	н/д	185 000	http://www.kontaktor.su/telfer-5t.html

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
	5т Россий				
40	Бетономешалка вертикальная	н/д	н/д	11 900	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovaniye/dlya_betonnyh_rabot/betonomeshalki/
	3	0	0		
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	16	1972	128 026	http://tappoint.ru/functions/f_valcy
43	Пневмоэлектрические ножницы	12	н/д	6 490	http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/pnevmoinstrument/nozhnitsi/
44	Зиговочный станок	н/д	н/д	14 000	https://www.avito.ru/armavir/oborudovanie_dlya_biznesa/zigovochnye_mashiny_874815162
45	Зиговочный станок	2	н/д	14 000	https://www.avito.ru/armavir/oborudovanie_dlya_biznesa/zigovochnye_mashiny_874815162
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	н/д	н/д	136 500	http://metalstan.ru/katalog/listoobrabotka/zigovochnye-stanki/elektromekhanicheskie/zigovochnaya-mashina-elektromekhanicheskaya-isitan-ikmp-1,2-(turcziya).html
47	Ручной зиговочный станок	н/д	н/д	14 000	https://www.avito.ru/armavir/oborudovanie_dlya_biznesa/zigovochnye_mashiny_874815162
48	Стол роллинговый	15	н/д	38 600	https://www.avito.ru/ekaterinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/rolgangi_neprivodnye_privodnye_rp500_dlya_gabar_805040956 от 19300
49	Протяжной станок	13	н/д	128 026	http://tappoint.ru/functions/f_valcy
50	Станок размоточный	11	н/д	86 203	http://opttools.tiu.ru/p193951020-razmotchik-kabelnyh-barabanov.html
51	Станок размоточный	н/д	н/д	86 203	http://opttools.tiu.ru/p193951020-razmotchik-kabelnyh-barabanov.html
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	н/д	н/д	185 000	http://www.kontaktor.su/telfer-5t.html
59	Электроталь ГП- 500кт.	н/д	н/д	17 718	http://www.vseinstrumenti.ru/silovaya_tehnika/gruzopodemnoe_oborudovanie/tali/elektricheskie/
60	Электростанция SDMO LX-9000T	89	н/д	168 800	http://torg.mail.ru/generatory/sdmo-technic-9000te-auto-id1571347/
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	2	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
62	Установка пенообразования ППУ	н/д	н/д	198 000	http://rupena.ru/
67	Рессивер воздушный 200л.	н/д	н/д	25 233	http://tovarnasklade.ru/tsena/resiver-kompressora-air-tank/atlas-copco-v-200-litrov-11-bar-paint-okrashennyi.html
68	Котел отопительный с теплообменнико м	н/д	н/д	10 901	http://kotly.vseinstrumenti.ru/elektricheskie/evan/epo-6/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDrlGnpZLE-N4BEiQAqV0KGs5qU9LbyXdU4rzrWO2p2mODek7SkgzNBv1a7e9KXmsaAski8P8HAQ
72	Станок трубогибочный без двигателя	н/д	н/д	13 287	http://www.vseinstrumenti.ru/stanki/gibochnye/trubogibochnye/ruchnye/smart_solid/ruchnoj_trubogib_black_smith_bendmax-200/
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	н/д	н/д	6 200	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/kantovatel_dvigatelya_gp_680_kg_887641241
74	Переобразовате ль напряжения	75	н/д	58 200	http://voltmarket.ru/catalog/inventory_dlya_byta_dlay_kotlov/invertor_preobrazovatel_napryazheniya_pn_5000/
76	Пресс ручной	н/д	н/д	66 787	http://www.garo.cc/katalog/garazhnoe-oborudovanie/press-garazhnyj/press-mehanicheskij-

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
					nastolnyj
78	Трубогибочный станок ручной	н/д	н/д	13 287	http://www.vseinstrumenti.ru/stanki/gibochnye/trubogibochnye/ruchnye/smart_solid/ruchnoj_trubogib_black_smith_bendmax-200/
	Ангар	0	0		
79	Станок для резки камня	н/д	н/д	38 000	http://www.stankomasch.ru/catalog/product/8243/
81	Растворомешалка	н/д	н/д	11 900	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovaniye_dlya_betonnyh_rabot/betonomeshalki/
82	Растворомешалка	137	н/д	11 900	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovaniye_dlya_betonnyh_rabot/betonomeshalki/
83	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	15 999	http://www.sorokin.ru/catalog/oborudovanie_dlya_ochistki/peskostruynye_apparaty/10.6.html?utm_source=google-shopping&utm_medium=cpc&utm_campaign=10.6
84	Станок для опрессовки электрический	н/д	н/д	13 650	http://deltex.su/katalog-tovarov/elektricheskij-opressovochnyj-nasos-nyuton-ntn-3-60e.html
85	Лебедка в комплекте в ящике	н/д	н/д	38 840	http://www.uazzz.ru/catalog/winch/4_ton_winch/
86	Реостат сварочный (аппарат)	41,80,79	н/д	4 750	http://www.nord-gaz.ru/elektro/reostat-ballastnyj.html
	Цех скорлупы	0	0		
88	Формы заливочные	н/д	н/д	28 000	https://proppu.ru/ob-press/Page-4.php
89	Формы под отводы	н/д	н/д	28 000	https://proppu.ru/ob-press/Page-4.php
90	Сверлильный станок	8	н/д	102 400	http://www.stanki-proma.ru/production/metal/drilling/item_1.html
92	Обогреватель инфрокрасный подвесной	н/д	н/д	2 141	http://www.vseinstrumenti.ru/klimat/obogrevateli/infrakrasnye_obogrevateli/neoclima/ir-0.8/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAY3mlfQbLfcspkhjMi10TaiXRPuc_HYkQiJ5Z01sldoxGYBgaAvS88P8HAQ
93	Насос для бочек	н/д	н/д	35 500	http://www.ampika.ru/oborudovanie.html?razdel=28&gclid=CjwKEAiA_9nFBRCsurz7y_Px8xoSJAAUqvKC6F4tr14RKmloXLwJEVotlDGHPnFaOO4mPDoYYcK6nhoCdInw_wcB
94	Печка на жидкотопливом топливе	н/д	н/д	1 700	http://www.teplomost.ru/detail.php?productID=pech-otopitelnaya-na-zhidkom-toplive-solyarogaz-motor-sich-anb-1c
95	Дробилка скорлупы GE-150	н/д	н/д	25 990	http://www.220-volt.ru/catalog-59289/
	Склад краски	0	0		
98	Покрасочный аппарат BATHER	н/д	н/д	250 000	http://dino-power.ru/shop/diafragmovoe_okrasochnoe_oborudovanie/agregat_okrasochnyy_vysokogo_davleniya_wagner_superfinish_sf7000/
99	Покрасочный аппарат	60	н/д	250 000	http://dino-power.ru/shop/diafragmovoe_okrasochnoe_oborudovanie/agregat_okrasochnyy_vysokogo_davleniya_wagner_superfinish_sf7000/
100	Тепловая пушка	27	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
101	Тепловая пушка	36	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
102	Покрасочный аппарат	н/д	н/д	250 000	http://dino-power.ru/shop/diafragmovoe_okrasochnoe_oborudovanie/agregat_okrasochnyy_vysokogo_davleniya_wagner_superfinish_sf7000/
103	Тепловая пушка	68	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
					pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
104	Пожарный гидрант	н/д	н/д	5 020	http://www.abc01.ru/gidranty.php
105	Стойки металлические для проволоки	н/д	н/д	1 800	http://sanktpeterburg.flagma.ru/stoyka-razmotki-buht-o1947185.html
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	н/д	н/д	40 145	http://www.leprf.ru/catalog/pricegb/
	Кабинет директора	0	0		
109	Телевизор ERISSON	н/д	н/д	12 990	https://www.ulmart.ru/goods/3945657
	Кабинет главного инженера				
126	Вентилятор настенный	н/д	н/д	3 480	https://mircli.ru/Timberk-TEF-W16-WM2-WALL/?utm_source=topadvert&utm_campaign=poisk-podbor.ru&utm_content=11935
	Столовая				
141	Микроволновая печь	н/д	н/д	4 990	http://www.mvideo.ru/products/mikrovolnovaya-pech-solo-midea-mm720cpi-s-20033253
	Бухгалтерия левая сторона				
166	Клавиатура	н/д	н/д	399	http://www.eldorado.ru/cat/detail/71043515/
	Раздевалка				
203	Шкафчики металлические	н/д	н/д	3 725	http://www.scaff.ru/catalog/metal-shkafy-dlya-odezhdy/
	Столярка				
205	Огнетушитель ОП-52	н/д	н/д	508	http://www.magazin01.ru/catalog/ognetushiteli/Poroshkovye-ognetushiteli/Ognetushiteli-OP-2-z-A-V-S-MIG/
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	н/д	н/д	7 330	http://www.magazin01.ru/catalog/ognetushiteli/Uglekislotnye-ognetushiteli/Ognetushitel-OU-25-OU-40/
	2				
209	Грейфер, V = 1м.3	н/д	н/д	140 000	http://gpoural.ru/p38514591-grejfery-motornye-dvuhchelyustnye.html
210	Котел собственного изготовления	н/д	н/д	10 901	http://kotly.vseinstrumenti.ru/elektricheskie/evan/epo-6/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDlrlGnpZLE-N4BEiQAqV0KGs5qU9LbyXdU4rzrWO2p2mODek7SkgzNBv1a7e9KXmsaAski8P8HAQ
211	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	15 999	http://www.sorokin.ru/catalog/oborudovanie_dlya_ochistki/peskostruynye_apparaty/10.6.html?utm_source=google-shopping&utm_medium=cpc&utm_campaign=10.6
213	Вентилятор В- ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	н/д	н/д	18 760	http://www.teplomash.ru/ventilyatory/radialnye-centrobezhnye-VZ-4-70
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	н/д	н/д	15 450	http://www.teplomash.ru/ventilyatory/radialnye-centrobezhnye-VZ-4-70
215	Будка под кислородные баллоны	н/д	н/д	89 900	http://www.versmet.ru/product_9476.html
216	Вальцы протяжные (станок) востановленные на улице	н/д	н/д	128 026	http://tapcoint.ru/functions/f_valcy
217	Печь на дровах для сушки песка	н/д	н/д	120 000	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/oborudovanie_dlya_biznesa/kachestvennaya_barabannaya_ushilka_dlya_peska_684736638
	3				
218	Автомойка	н/д	н/д	7 818	http://karcher.vseinstrumenti.ru/sadovaya_tehnika/mo

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
	Кархер 135				yka_vysokogo_davleniya/bytovye/sredniy_klass/apparat_vysokogo_davleniya_karcher_k_3_1_676-000/?gclid=CjwKEAiAIZDFBRCKncm67qihHwSJABtoNlgr5_WQXuHRK7O2YzARqrw5bvw2x0ouX9CSH3-svh6vRoCSVHw_wcb
219	Шкаф к токарному станку	4	н/д	27 000	http://www.izhstank.ru/zapchasti-dlya-stankov/yelektroshkaf/
220	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	н/д	н/д	160 990	http://www.sms-volga.ru/product/3102#.WKQGy1WLTcs
222	Весы напольные 50 кг	н/д	н/д	8 300	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html
223	Весы настольные	н/д	н/д	2 990	http://www.middle.ru/index.html?action=catalog&act=prod&ids=13371&art=1113900110
225	Весы УУК 2- 400/500-5-003	н/д	н/д	6 690	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-tovarnye-elektronnye-obshchego-naznacheniya/vesy-tovarnye-napolnye-midl-mp-60-mda-f-21020-400kh
226	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
227	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	н/д	н/д	215 000	https://www.avito.ru/novosibirsk/zapchasti_i_aksessuary/d-243-91m_dvigatel_mtz-80_82_864745701
229	Весы напольные ГП 50 кг	н/д	н/д	8 300	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html
230	Пост газовой резки	н/д	н/д	7 600	http://xn--80aaed1b9aex.xn--p1ai/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B9-%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B7%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82-gf-1517/
233	Наковальня	н/д	н/д	1 959	http://stanki-d.ru/stanki_decor/additional-equipment/anvils/
	Ангар				
235	Насос центробежный	н/д	н/д	19 181	http://www.rimos.ru/price-list/bygroup/3
236	Вентилятор осевой № 4	н/д	н/д	6 325	https://www.elcomspb.ru/retail/ventilators/axis_fans/o-4-025-1500/
237	Печка Булоян	н/д	н/д	41 799	http://bullerjan.su/?roistat=adwords2_g_163093876955_%D0%B1%D1%83%D0%BB%D0%B5%D1%80%D1%8C%D1%8F%D0%BD&roistat_referrer=&gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGvJW5lrQ-TJY0CUObLnA3RIBmi2tBl3g0KqGaf5yXsaAjn78P8HAQ
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	н/д	н/д	90 000	https://www.avito.ru/volgograd/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_dizelnyy_653484774
239	Лебедка некомплект	н/д	н/д	12 650	http://www.td-promservis.ru/goods/7099784-lebedka_lyagushka
240	Комплект лесов	н/д	н/д	26 372	https://www.kuvalda.ru/catalog/5587/
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	н/д	н/д	23 000	http://avto-bis.ru/p16823098-podveska-perednyaya-sbore.html
242	Мотор-редукторы шлагбаума	н/д	н/д	4 140	http://tehprivod.ru/katalog/motor-reduktory/chervyachnye-motor-reduktory/chervyachnye-motor-reduktory-chervyachnye-motor-reduktory-pcrv.html
243	Весы напольные	н/д	н/д	8 300	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
					mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html
	Цех				
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	н/д	н/д	8 300	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html
245	Печь муфельная	н/д	н/д	43 000	http://www.baikallab.ru/catalog/more/?more=299&cat=106
246	Лестница аллюминевая =4м	н/д	н/д	2 210	http://lestnicy.vseinstrumenti.ru/pristavnye/inforce/odnosektionsnaya_lestnitsa_inforce_1h11_l-01-11/
247	Стремянка аллюминевая = 2м	н/д	н/д	4 305	http://lestnicy.vseinstrumenti.ru/stremyanki/alyuminievy/krause/corda_000767/
248	Тачка 2-х колесная	н/д	н/д	2 390	http://zastroyka24.ru/product/tachka-stroitelnaya-2h-kolesnaya-wb-6406/
249	Стеллаж 2-х ярусные (аングар)	н/д	н/д	19 806	http://www.stellagy.ru/stoimost-skladskih-stellagej.php
250	Стеллаж 3-х секционный	40,41	н/д	18 376	rfstellazh.ru/tovar?id=1099
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	н/д	н/д	18 736	rfstellazh.ru/tovar?id=1099
252	Стеллаж 2-х секционный	н/д	н/д	26 494	http://www.stellagy.ru/stoimost-skladskih-stellagej.php
253	Стеллаж под инструмент	44,45	н/д	12 296	http://www.metall-zavod.ru/productdetails_st.aspx?productID=1960&CategoryID=22
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	н/д	н/д	17 670	http://www.sklad-generator.ru/elektrostancii/fubag/ti-700/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGimgGKZ4KmSp0PHYnlsWRAeKmkW_iwgOIBQ_U2FliMMaArh38P8HAQ
255	Вулканизатор	н/д	н/д	29 952	http://www.vseinstrumenti.ru/avtogaражное_oborudovanie/shinomontazhnoe/vulkanizatory/ae_t/napolnyi_vulkanzator_ae_t_db-88/
	Цех скорлупы				
256	Весы до 25 кг	10	н/д	11 790	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-tovarnye-elektronnye-obshchego-naznacheniya/vesy-tovarnye-platformennye-and-em-30kam.html
257	Весы до 20 кг	н/д	н/д	11 790	http://www.xn--b1aaeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-tovarnye-elektronnye-obshchego-naznacheniya/vesy-tovarnye-platformennye-and-em-30kam.html
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	н/д	н/д	1 530	http://www.vseinstrumenti.ru/rashodnie_materialy/dlya_silovogo_oborudovaniya/dlya_kompressorov/filter_ilubrikatory/kalibr/ustroystvo_dlya_szhatogo_vozduha_kalibr_usv-0.8v_00000035275/
259	Вентилятор бытовой ATLANT	н/д	н/д		
260	Рессивер компрессорный V = 200л	н/д	н/д	25 233	http://tovarnasklade.ru/tsena/resiver-kompressora-air-tank/atlas-copco-v-200-litrov-11-bar-paint-okrashennyi.html
	Склад краски				
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный- 1шт/	н/д	н/д	57 990	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/malyarnoe/ustanovki/wagner/elektricheskij_okrasochnyi_apparat_wagner_projectpro19_418040/
262	Шкаф электрический ЩС-4	н/д	н/д	10 000	http://elteko.blizko.ru/products/45615054-shchit_silovoy_shchs
265	Насос центробежный К- 80-65-160	н/д	н/д	19 181	http://www.rimos.ru/price-list/bygroup/3
266	Тепловая пушка	28	н/д	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	н/д	н/д	43 721	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/#goods
290	Электрорубанок BOSCH в чемодане	н/д	н/д	10 999	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/rubanki/photo_3100_0603271120/
291	Лампа паяльная	н/д	н/д	1 754	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/payalnoe/payalnye_lampy/zubr/40650-1.5_z01/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAY3mlfbL5pTy2ThinebCXCuH5oIED4lgFTbXUCgwat4e4-n8aAsJY8P8HAQ
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	н/д	н/д	43 721	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/#goods
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	н/д	н/д	462	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/prozhektory/galogennye/svetozar/sv-57101-b/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAY3mlfR1xvQNXPZbvBxXvm4n_svft-6sZ1XjDyfkV0_WfvUaAja08P8HAQ
294	Шлиф.машинка STERN /без пылесборника/	н/д	н/д	5 453	https://market.yandex.ru/product/7842725?show-uid=871681955352349188716012&nid=56425
295	Пистолет монтажный	н/д	н/д	303	http://leroymerlin.ru/catalogue/instrumenty/pistolety/pistolety_dlya_germetika/13327256/
296	Отбойный молоток PAIER	н/д	н/д	43 721	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/#goods
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	н/д	н/д	1 354	https://gesmsk.ru/index.php?route=product/product&path=139&product_id=1983
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	н/д	н/д	5 632	http://www.bsi-instrument.ru/catalog.html?pr=28000011
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	н/д	н/д	12 650	http://www.td-promservis.ru/goods/7099784-lebedka_lyagushka
300	Мегометр	н/д	н/д	13 900	http://mirmsk.ru/megaommetry
301	Пила дисковая /нерабочая/	н/д	н/д	16 067	http://www.vseinstrumenti.ru/search_main.php?what=%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%B0+%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F
303	Трансформатор 12В	н/д	н/д	1 315	http://www.valeofirm.ru/catalog/spares/transformator-220v-18v-18va-lb-2301/
304	Переноска 220 В	н/д	н/д	446	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/perenos_svet/ros/e27_5m_204105/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirlGnpZLE-N4BEiQAqV0KGiawWWqrT12IPfLA1ZRHRVRJIJiKhhK82jhhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ
305	Горелка для кровли	н/д	н/д	551	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovaniye/krovelnye_gorelki/bamz/krovelnaya_gorelka_gv-3r_bamz_roar_1190004/
306	Динамометр до 5т	н/д	н/д	24 900	https://mosves.com/tovary/kranovye-tesy-dinamometr-k-5000-50kn-vga-0-be9-1-metall
308	ТЭНЫ	н/д	н/д	960	http://www.bogatiydom.ru/catalog/kfgf/tena/tenyi_nagg/tennagajke1,5kvtdlyavodonagrevatelejpolaris,isea.htm
309	Пояс монтажный	н/д	н/д	1 008	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/sredstva_individualnoj_zaschity/ot_padeniya_s_vysoty/predohranitelnyj_strohochnyj_pp-1g_tsep_12573/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirlGnpZLE

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
					- N4BEiQAqV0KGjIIejgJjqSzW52m8iHr7ciENXCrCWbZRr2cmomL6PMaAvWe8P8HAQ
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр. Тарасов/	н/д	н/д	7 330	http://www.a-a-a.ru/nasos/gnom-pr.html
311	Эл/лобзик	н/д	н/д	3 769	http://www.220-volt.ru/catalog-18964/lobzik-makita-4329/
312	Шлиф.машинка SKIL	н/д	н/д	3 699	https://market.yandex.ru/product/10703558?show-uid=871682757396015861816008&nid=56425&track=srchlink
313	Миксер с насадками /1в загоне/	н/д	н/д	36 865	http://floortools.ru/shop/preparation-of-substrate/industrial-mixers-and-nozzles/mixer-for-mortar-cx-60-1600-w-300-500-rpm/
314	Лампа ДРЛ-400	н/д	н/д	596	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/lampy/gazorazryadnye/tdm1/drl_400_vt_e40_sq0325-0010/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAy3mlfXZFW_VODq4plvaSBF2Jp8ALcb8FbcixJeoU6mg43U0aAnfi8P8HAQ
315	Лампы OSARM 250w	н/д	н/д	326	http://shop220.ru/product10127.htm
316	Тестер Ц4352М	н/д	н/д	15 694	http://www.kvazar-ufa.com/product561.html
317	Теодолит с треногой	н/д	н/д	24 800	https://www.laserstroy.ru/products/opticheskii-teodolit-uomz-2t30p-v-komplekte-so-shtativom-i-reikoi-3m/
318	Термометр контактный	н/д	н/д	5 428	http://www.technoac.ru/product/contact-thermometer/tk-5-06
319	Стробоскоп	н/д	н/д	1 089	http://www.220-volt.ru/catalog-253758/
320	Распылитель	н/д	н/д	18 965	http://www.grandavtooil.ru/goods/27175697-raspylitel_smazki_promyshlenny_pulverizator
321	Длиномер землеустроительный (линейка)	н/д	н/д	4 990	http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/izmeritelnyj_lazernye_dalnomery/ada/lazernyj_dalnomer_ada_cosmo_70_a00429/
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	н/д	н/д	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	н/д	н/д	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	н/д	н/д	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/
325	Пускатель эл. На доске (№5)	н/д	н/д	667	http://www.zip-2002.ru/rele/puskateli/71312/cjx2-0910-24v_9a/
326	Уровень 2м (новый)	н/д	н/д	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/
327	Переноска 220 В	н/д	н/д	446	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki_perenos_svet/ros/e27_5m_204105/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGiawWWqrT12IPfLA1ZRHRVRJiKhhhK82jhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ
328	Удлиннитель для сварочника	н/д	н/д	935	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/udliniteli_i_razvetvitieli/na_katushke/glanzen/silovoy_udlinitel_na_katushke_4_gn._pvs_2h0.75_glanzen_eb-30-002/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGiawWWqrT12IPfLA1ZRHRVRJiKhhhK82jhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ
329	Болгарка большая	н/д	н/д	8 960	http://metabo.vseinstrumenti.ru/instrument/shlifmashiny/bolgarka_ushm/metabo_wev_15-125_quick_600468000/
330	Трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1 315	http://www.valeofirm.ru/catalog/spares/transformator-220v-18v-18va-lb-2301/
331	Перфоратор	н/д	н/д	10 545	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/perforatory/s

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
	BOSCH				ds-plus/gbh_2-26_dfr_0611254768/
332	Шуруповерт BOSCH синий	н/д	н/д	6 165	http://www.220-volt.ru/catalog-333287/
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	н/д	н/д	4 699	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/shurupovert_y/akkumulyatornye_dreli-shurupoverty/bezudarnye/akkumulyatornaya_drel-shurupovert_bosch_ps1080_li_0_603_985_021/
334	Тестер малый	н/д	н/д	357	http://www.ozon.ru/context/detail/id/139243470/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGjmGMFDe-jLgm3JZbueU1fvFMZl58Z0zan-V_ZshqcaAIOW8P8HAQ&gclsrc=aw.ds
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	н/д	н/д	437	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/perenos_svet/ros/e27_5m_204105/
336	Автотрансформатор 220В/18В	н/д	н/д	1 315	http://www.valeofirm.ru/catalog/spares/transformator-220v-18v-18va-lb-2301/
337	Шуруповерт BOSCH	н/д	н/д	6 165	http://www.220-volt.ru/catalog-333287/
339	Дрель ударная BOSCH	н/д	н/д	11 003	http://www.vseinstrumenti.ru/search_main.php?what=%D0%94%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C+%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F+BOSCH
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	н/д	н/д	6 599	http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/frezery/universalnye/
341	Шлифмашина MAKITA мал.	н/д	н/д	6 491	https://market.yandex.ru/product/6503285?show-uid=871684537894666538416001&nid=56425
343	Ножовка по металлу	н/д	н/д	1 329	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/nozhovki/po_metallu/kwb/kwb_1996-00/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGsezwkCJlue8_e9875wxu5Sz89KSuPNPBbmXUn41fZ0aAqcZ8P8HAQ
344	Ножовка по дереву	н/д	н/д	400	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/nozhovki/po_derevu/stayer/pila_po_derevu_500_mm_stayer_master_1506-50_z01/
345	Линейка металл. 500м	н/д	н/д	151	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj/lineyki_ugolniki_transportiry/enkor/metallicheskaya_lineyka_enkor_500mm_6725/
346	Линейка металл. 1000м	н/д	н/д	378	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj/lineyki_ugolniki_transportiry/enkor/metallicheskaya_lineyka_enkor_1000mm_6726/
347	Эл.лобзик MAKITA	н/д	н/д	3 769	http://www.220-volt.ru/catalog-18964/lobzik-makita-4329/
348	Шлиф.машинка BOSCH большая /не держит ленту/	н/д	н/д	22 104	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/shlifmashiny/#goods
349	Пила дисковая BOSCH	н/д	н/д	16 067	http://www.vseinstrumenti.ru/search_main.php?what=%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F
351	Переноска 220В	н/д	н/д	446	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/perenos_svet/ros/e27_5m_204105/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGiawWWqrT12IPfLA1ZRHRVRJiKhkhK82jhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ
352	Струбцины	н/д	н/д	820	http://www.vseinstrumenti.ru/rashodnie_materialy/instrument/dlya_pil/diskovyh_tortsovochnyh/osnastka_dlya_torts_pil/strubtsiny/topex/avtomaticheskaya_strubtsina_topex_12a575/?gclid=Ci0KEQiAuJXFBRDirIGnpZ

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
	прожектору				/prozhektory/galogennye/svetozar/sv-57101-b/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAY3mlfR1xvQNXPZbvBxXvm4n_svft-6sZ1XjDyfkV0_WfvUaAja08P8HAQ
372	Ножи для гильотины	н/д	н/д	1 850	http://promnoji.ru/nozhi-gilotinnye/
373	Комплект пожарный (противогаз с кислорожным баллоном)	н/д	н/д	4 520	http://www.abc01.ru/protivogazy.php
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	н/д	н/д	336	http://oils-market.ru/index.php?lang=ru&alias=product&p=1143
375	Костюм огнезащитный	н/д	н/д	3 395	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/dlya_agressivnyh_sred/kostyumi_svarschika/avangard-spetsodezhda/kostyum_avangard-spetsodezhda_vulkan_r_112-116_rost_182-188_53824/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGGr9tDaFEcNQ2vr-V5TFNRreUCnKX_JgDJFYJj_vgonQaAgE38P8HAQ
376	Каски строительные	н/д	н/д	119	http://www.220-volt.ru/catalog-143185/
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	н/д	н/д	11 503	http://kalorifer.net/product/ventilyatory-srednego-davleniya-vc-14-46
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	н/д	н/д	389	77769 руб за т. (в упаковке 5 кг) http://www.akti.ru/katalog/elektrody-svarochnye/mr3/
379	Светильник плоский	н/д	н/д	1 416	http://tver.basicdecor.ru/product/49755/
380	Светильник одинарный	н/д	н/д	1 416	http://tver.basicdecor.ru/product/49755/
381	Рамные оконные блоки б/стекол	н/д	н/д	2 787	http://petrovich.ru/catalog/1580/101005/
383	Герм.лента 12	н/д	н/д	252	http://www.komfort.ru/catalog/g230129.html?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGhgFvCEqOICoM-ddxZqOCZ4fcFltkKSovtypLDxNM-oaAtu38P8HAQ
384	Тройник пласт. 21590	н/д	н/д	33	http://www.220-volt.ru/catalog-119904/
385	Уголки 2159	н/д	н/д	28	http://leroymerlin.ru/catalogue/skobyanye_izdeliya/furnitura_dlya_zdaniy_i_vorot/ugolki/14689460/
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	н/д	н/д	310	http://xn--80aec9agebbu.xn--p1ai/goods/%D0%A8%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B3-%D1%81%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%9-%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BC-10-%D0%BC%D0%BC
387	Заклепки	н/д	н/д	1,22	http://www.220-volt.ru/catalog-261930/61 руб. за 50шт
388	Шлем МИОТ-49	н/д	н/д	3 890	http://www.smsm.ru/product/shlem_peskostruyshchik_a_miот_49_mizod/
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	н/д	н/д	807	https://saturn.net/katalog-152919.html
390	Костюм рабочий р 52-24	н/д	н/д	1 830	http://www.ronta.ru/catalog/kostyumi/kostyumi_gorod_s_bryukami_t_ser_sv_ser/
391	Костюм рабочий р 56-58	н/д	н/д	1 830	http://www.ronta.ru/catalog/kostyumi/kostyumi_gorod_s_bryukami_t_ser_sv_ser/
392	Ткань костюмная /не более 3м/	н/д	н/д	117	http://www.balttex.ru/baltcatalog/tkani-dlya-specodezhdy/tkani-dlya-specodezhdy-i-rabochei-

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
					odezhdy-yelit/balteks-215.html
393	Респиратор	н/д	н/д	537	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/siz/organo_v_dyhaniya/respiratory/zubr/rpg-67_s_filtromi/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGhDSilokwgviv0Vb5sQxNE8sCnphDjVZh4vhfcX0AaAuGW8P8HAQ
394	Розетка	н/д	н/д	132	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/rozetki_i_vykljuchateli/rozetki/shtepselnye_silovye/universal/olimp_o0128/
395	Рукачицы обычные	н/д	н/д	26	http://rukavici-opt.ru/price/index.php
396	Штаны ватные	н/д	н/д	618	https://www.trakt.ru/catalog/specodezhda/uteplennye-kurtki-i-bryuki/12024/
397	Плащ	н/д	н/д	1 080	http://www.ursus.ru/catalogue/product/plashch_prorez_inenny_/
398	Подшлемники	н/д	н/д	210	http://www.ronta.ru/catalog/golovnye_ubory/podshlemnik_trikotazhny_p_sh/
399	Лампы 150 Вт	н/д	н/д	30	http://electropara.ru/catalog/lampy/lampy-nakalivaniya/klassicheskie-lampy-nakalivaniya/lampy-nakalivaniya-otechestvennogo-proizvodstva/lon-220-150w/
400	Фуфайка р 48-50	н/д	н/д	807	https://saturn.net/katalog-152919.html
401	Лампы в прожектор 500Вт	н/д	н/д	339	http://www.220-volt.ru/catalog-94393/
402	Лист оцинков. 1250*2500	н/д	н/д	1 741	557 руб. за кв.м. http://www.prolist-msk.ru/list_oc.php
403	Лампочки 300 Вт	н/д	н/д	30	http://electropara.ru/catalog/lampy/lampy-nakalivaniya/klassicheskie-lampy-nakalivaniya/lampy-nakalivaniya-otechestvennogo-proizvodstva/lon-220-150w/
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	н/д	н/д	1 172	https://shop.vostok.ru/catalog/obuv/demisezonnaya-obuv/sapogi/sapogi-kirzovye-cv-cher-granitol-rezina/
405	Ботинки р. 29	н/д	н/д	1 172	https://shop.vostok.ru/catalog/obuv/demisezonnaya-obuv/sapogi/sapogi-kirzovye-cv-cher-granitol-rezina/
406	Сапоги резиновые р. 25,5	н/д	н/д	359	http://spetsyug.ru/catalog/sapogi_galoshi/sapogi_pvkh_34_sm_/
407	Костюм сварщика р. 52- 54	н/д	н/д	2 286	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/dlya_agressivnyh_sred/kostyumi_svarschika/avangard-spetsodezhda/kostyumi_svarschika_avangard-spetsodezhda_argon_r.88-92_182-188_47724/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGjTnloxS_EEhZ7GI0020MobvMrzcbO01wBYXkKy4fL8aAmjV8P8HAQ
408	Костюм для пескоструйных работ	н/д	н/д	6 500	http://kpd-sp.ru/specodezhda/zashchitny-kombinezon-drobepeskostroystvshchikapnevmostyuk-lg
409	Дрель ручная	н/д	н/д	689	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/stolyarno-slesarnyy/dreli_kolovoroty/dreli_kraftool/ruchnaya_drel_6mm_kraftool_29025/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGtpRHU3lbXTss08-C4yJsZl4dg45TG2s4wEWUuy0pY4aAoDm8P8HAQ
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD-FROST 5 Gisloved	н/д	н/д	4 588	https://market.yandex.ru/product--gislaved-nord-frost-200-20555-r16-94t/13884833
411	Резина 7/50 R16 LT на китаец	н/д	н/д	8 540	http://avtashan.ru/large/catalog/size_large_tires/7.50R16
412	Резина с дисками 185/75 R16 C	н/д	н/д	4 760	http://koleso.ru/catalog/tyres/all_sizes/185-75-16/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=reg_shin Razmery&utm_group=3954684326

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/м одель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации
					6&utm_content=%2B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0% B8%D0%BD%D0%B0%20%2B185%20%2B75%20%2Br16&gclid=CM3ul56twNICFYaCsgodvQADiw
413	Резина 215/90 - 15C	н/д	н/д	3 062	https://mosautoshina.ru/city/moscow/catalog/tyre/barnaul/forward-safari-510/215-90-15-K-C-/?gclid=COuB7burwNICFc3KsgodT0oL0Q
414	Резина новая 185/75 R 16C	н/д	н/д	4 760	<a href="http://koleso.ru/catalog/tyres/all_sizes/185-75-16/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=reg_shin_razmery&utm_group=39546843266&utm_content=%2B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%
B8%D0%BD%D0%B0%20%2B185%20%2B75%20%2Br16&gclid=CM3ul56twNICFYaCsgodvQADiw">http://koleso.ru/catalog/tyres/all_sizes/185-75-16/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=reg_shin_razmery&utm_group=39546843266&utm_content=%2B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0% B8%D0%BD%D0%B0%20%2B185%20%2B75%20%2Br16&gclid=CM3ul56twNICFYaCsgodvQADiw
415	Резина 225/75 R16C	н/д	н/д	3 397	http://www.s-shina.ru/tyre/search/?autoproducer=&automodel=&autoyears=&automodifity=&autopod=&producer=&series=&runflat=0&commercial_auto=0&tyre_w=9&tyre_h=10&tyre_r=16&season[]=%20summer&season[]=%20winter_ship&season[]=%20winter_no_ship&price_min=0&price_max=0&by_sort=price_asc
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	н/д	н/д	3 397	http://www.s-shina.ru/tyre/search/?autoproducer=&automodel=&autoyears=&automodifity=&autopod=&producer=&series=&runflat=0&commercial_auto=0&tyre_w=9&tyre_h=10&tyre_r=16&season[]=%20summer&season[]=%20winter_ship&season[]=%20winter_no_ship&price_min=0&price_max=0&by_sort=price_asc
417	Стол бильярдный	н/д	н/д	47 671	https://www.weekend-billiard.ru/catalog/products/kr08.html
418	Стол теннисный	н/д	н/д	7 999	http://www.sportmaster.ru/product/1192520/?PRODUCT_ID=156611&gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGqQ_3sp3fKrCY-B0nhymb4CGWPb_37udfvRvGnm9-4caApd08P8HAQ
Инв.8					
420	Бензогенератор SDMO на 220 вт			55 256	http://www.sklad-generator.ru/elektrostancii/sdmo/perform-4500/
425	Система видеонаблюдени я (не работает) 9 камер+блок Dynacolor			57 190	17140 руб. -видеорегистратор Dynacolor http://elab.com.ru/category/videonablyudenie/filter/dynacolor/ 4450 руб - 1 камера http://zodiakvideo.ru/katalog/ip-wifi-kameryi/kupolnaya-ip-kamera-zodikam-310-(2mp,-poe,-1280x720,-p2p,-onvif,-ip66,-ik).html
426	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № KA 208030			40 773	http://www.tptd.ru/price_magika.htm

10.7.2. Определение накопленного износа машин, оборудования и инвентаря

Объекты движимого имущества под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками на замещение нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение затрат на воспроизведение (замещение) объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и экономического устаревания, или комбинации этих источников.

В зависимости от факторов снижения стоимости, различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (изменение характеристик за счет трения, физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Естественно считать, что на ухудшение физического состояния оборудования рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

Методы определения неустранимого физического износа:

- Метод экспертизы технического состояния. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.
- Метод хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.
- Метод эффективного возраста. Метод по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что вместо хронологического возраста используется значение эффективного возраста. Эффективный возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий физическую наработку машины за срок ее эксплуатации.
- Метод ухудшения главного параметра. Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой энергии, затрат на техническое обслуживание.

Для объектов оценки величина физического износа принимается на основании метода экспертизы технического состояния. Техническое состояние, комплектность и работоспособность оцениваемой техники и оборудования принимается на основе результатов осмотра. Часть оцениваемых объектов эксплуатируется, часть находится на хранении. Величина физического износа объектов оценки принимается согласно шкале экспертных оценок, представленной ниже.

Таблица №10.7.2.1. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования¹¹

Оценка состояния	Описание состояния	Износ, %
Новое	Новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей или ремонта	май.20
Хорошее	Использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная в отличном состоянии	20-35
Удовлетворительное	Использовавшаяся собственность, которая требует некоторого ремонта или замены некоторых частей	40-60
Пригодное к использованию	Использовавшаяся собственность в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали	65-80
Плохое	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных	85-90

структурных элементов		
Не подлежащее продаже или металлом	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением на металлом, т. е. стоимость утилизации основного содержания металла	97,5-100

Функциональный износ

Функциональный износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием.

На дату оценки функциональный износ для оцениваемого имущества отсутствует, т.к. модели, аналогичные оцениваемым, еще выпускаются.

Внешнее (экономическое) устаревание определяет уменьшение полезности техники и оборудования в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

Одним из наиболее существенных и распространенных факторов внешнего устаревания является изменение стоимости при переходе объекта на вторичный рынок. Изменение стоимости объекта при переходе с первичного на вторичный рынок связано с соотношением спроса/предложения, что с достаточной степенью уверенности позволяет отнести эту потерю стоимости к внешнему (экономическому) износу.

Внешний износ оцениваемых объектов принимается на основании методики Фоменко А.Н., <http://anfocenka.narod.ru/>. Скидка при переходе с первичного на вторичный рынок определяется на основании степени ликвидности имущества. Исходя из вида оборудования, принимается коэффициент эластичности, далее – ликвидность имущества.

Таблица № 10.7.2.2. Коэффициенты эластичности

Вид оборудования	Коэффициент эластичности	Ликвидность
Офисное оборудование, легковые автомобили	> 2	Высокая
Грузовые автомобили, минипекарни	1,6 ... 2	Выше средней
Станки универсальные, котлы, буровое, строительное оборудование	0,8 ... 1,5	Средняя Ниже средней
Станки специальные и дорогие, металлургическое, энергетическое оборудование	< 0,8	Низкая

Таблица № 10.7.2.3. Расчет скидки при переходе с первичного на вторичный рынок

Степень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая	Не ликвид
Балльная оценка ликвидности		20...26	12...20	8...12	<8	
Балльная оценка ликвидности	24...27	20...24	12...20	8...12	0...8	<0
Коэффициент эластичности	3,0	1,8	1,5	1,0	0,5	0,1...0
Скидка (n=1, линейная)	10%	17%	20%	30%	60%	
Скидка (n=1)	10%	16%	18%	25%	40%	77...100%
Скидка (n=0,1)	10%	16%	19%	27%	46%	94...100%
Скидка (n=2)	10%	15%	17%	23%	36%	65...100%
Скидка (диапазон)	10%	15...17%	17...20%	23...30%	36...60%	65...100%

Степень ликвидности машин, оборудования и инвентаря принимается, как «ниже средней», соответственно внешнее (экономическое) устаревание соответствует 30%.

Накопленный износ

Накопленный износ – это уменьшение затрат на замещение объектов, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания и внешнего устаревания или комбинации этих причин, хотя большинство форм физического износа могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое обветшание имеет тенденцию к нарастанию. Накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 100\% - (100\% - I_{\text{физ}}) * (100\% - I_{\text{функция}}) * (100\% - B_y),$$

где: $I_{\text{физ}}$ – физический износ транспортного средства;

$I_{\text{функция}}$ – функциональный износ;

В_{уст.} – внешнее устаревание.

10.7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода производился в соответствии со следующей формулой:

$$C = C_0 * (1 - I_{нак.})$$

где: C_0 – значение стоимости нового объекта; $I_{нак.}$ – накопленный износ (обесценивание) в процентах от стоимости затрат на замещение стоимости (C_0);

Расчет накапленного износа и рыночной стоимости объекта оценки произведен в Таблице №10.7.3.1.

Таблица № 10.7.3.1. Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
20	Металлич. склад 3000*2000*2000	0	0	30%	42 000	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/blok_konteyner_ekonom_bk-01_nomer139._proizvodstvo_860062467	30,00%	0%	30%	51%	20 580
	Столярка									0%	0
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	н/д	н/д	50%	270 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/kombinirovanny_stanok_k5-400_novyy_614929684	50,00%	0%	30%	65%	94 500
	2										
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	н/д	н/д	80%	160 000	https://www.avito.ru/nizhneudinsk/gruzoviki_i_spetsstekhika/kompressor_zif-55_s_garazhnogo_hraneniya_752417551	80,00%	0%	30%	86%	22 400
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	н/д	н/д	50%	157 000	http://tpk-stella.ru/p41992672-silos.html	50,00%	0%	30%	65%	54 950
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	н/д	н/д	50%	380 800	http://www.tdtali.ru/store/elektricheskie/manevrovie	50,00%	0%	30%	65%	133 280
36	Установка высокого давления	н/д	н/д	50%	497 000	http://www.xn----7sbabisxjkdfefgacot8l0a1deh.xn--	50,00%	0%	30%	65%	173 950
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россий	н/д	н/д	60%	185 000	http://www.kontaktor.su/telfer-5t.html	60,00%	0%	30%	72%	51 800
40	Бетономешалка вертикальная	н/д	н/д	50%	11 900	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/dlya_betonnyh_rabot/betonomeshalki/	50,00%	0%	30%	65%	4 165
	3										
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	16	1972	70%	128 026	http://tapcoint.ru/functions/f_valcy	70,00%	0%	30%	79%	26 885
43	Пневмоэлектрические ножницы	12	н/д	70%	6 490	http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/pnevmoinstrumyent/nozhnitsi/	70,00%	0%	30%	79%	1 363
44	Зиговочный станок	н/д	н/д	70%	14 000	https://www.avito.ru/armavir/oborudovanie_dlya_biznesa/zigovochnye_mashiny_874815162	70,00%	0%	30%	79%	2 940
45	Зиговочный станок	2	н/д	70%	14 000	https://www.avito.ru/armavir/oborudovanie_dlya_biznesa/zigovochnye_mashiny_874815162	70,00%	0%	30%	79%	2 940

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоймость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	н/д	н/д	40%	136 500	http://metalstan.ru/katalog/listoobrabotka/zigovochnyie-stanki/elektromehanicheskie/zigovochnaya-mashina-elektromehanicheskaya-isitan-ikmp-1,2-(turcziya).html	40,00%	0%	30%	58%	57 330
47	Ручной зиговочный станок	н/д	н/д	60%	14 000	https://www.avito.ru/armavir/oborudovanie_dlya_biznesa/zigovochnye_mashiny_874815162	60,00%	0%	30%	72%	3 920
48	Стол роллинговый	15	н/д	50%	38 600	https://www.avito.ru/ekaterinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/rolgangi_neprivodnye_privodnye_rp500_dlya_gabar_805040956 от 19300	50,00%	0%	30%	65%	13 510
49	Протяжной станок	13	н/д	70%	128 026	http://tappoint.ru/functions/f_valcy	70,00%	0%	30%	79%	26 885
50	Станок размоточный	11	н/д	50%	86 203	http://opttools.tiu.ru/p193951020-razmotchik-kabelnyh-barabanov.html	50,00%	0%	30%	65%	30 171
51	Станок размоточный	н/д	н/д	50%	86 203	http://opttools.tiu.ru/p193951020-razmotchik-kabelnyh-barabanov.html	50,00%	0%	30%	65%	30 171
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	н/д	н/д	60%	185 000	http://www.kontaktor.su/telfer-5t.html	60,00%	0%	30%	72%	51 800
59	Электроталь ГП-500кт.	н/д	н/д	50%	17 718	http://www.vseinstrumenti.ru/silovaya_tekhnika/gruzopodemnoe_oborudovanie/tali/elektricheskie/	50,00%	0%	30%	65%	6 201
60	Электростанция SDMO LX-9000T	89	н/д	40%	168 800	http://torg.mail.ru/generator/sdmo-technic-9000te-auto-id1571347/	40,00%	0%	30%	58%	70 896
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	2	н/д	40%	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/	40,00%	0%	30%	58%	7 261
62	Установка пенообразования ППУ	н/д	н/д	70%	198 000	http://rupena.ru/	70,00%	0%	30%	79%	41 580
67	Рессивер воздушный 200л.	н/д	н/д	80%	25 233	http://tovarnasklade.ru/tsena/resiver-kompressora-air-tank/atlas-copco-v-200-litrov-11-bar-paint-okrashennyi.html	80,00%	0%	30%	86%	3 533
68	Котел отопительный с теплообменником	н/д	н/д	50%	10 901	http://kotly.vseinstrumenti.ru/elektricheskie/evan/epo-6/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirlGnpZLE-N4BEiQAqV0KGs5qU9LbyXdU4rzrWO2p2mODek7SkgzNBv1a7e9KXmsaAski8P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	3 815
72	Станок трубогибочный без двигателя	н/д	н/д	70%	13 287	http://www.vseinstrumenti.ru/stanki/gibochnye/trubogibochnye/ruchnye/smart_solid/ruchnoj_trubogib_blacksmith_bendmax-200/	70,00%	0%	30%	79%	2 790
73	Станок (устройство) ручной для	н/д	н/д	70%	6 200	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/kantovatel_dvigately	70,00%	0%	30%	79%	1 302

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с
	поворота двигателя а/м					a_gp_680_kg_887641241					
74	Переобразователь напряжения	75	н/д	70%	58 200	http://voltmarket.ru/catalog/inventory_dlya_byta_dlay_kotlov/invertor_preobrazovatel_napryazheniya_pn_5000/	70,00%	0%	30%	79%	12 222
76	Пресс ручной	н/д	н/д	90%	66 787	http://www.garo.cc/katalog/garazhnoe-oborudovanie/press-garazhnyj/press-mehanicheskij-nastolnyj	90,00%	0%	30%	93%	4 675
78	Трубогибочный станок ручной	н/д	н/д	30%	13 287	http://www.vseinstrumenti.ru/stanki/gibochnye/trubogibchnye/ruchnye/smart_solid/ruchnoj_trubogib_blacksmith_bendmax-200/	30,00%	0%	30%	51%	6 511
	Ангар										
79	Станок для резки камня	н/д	н/д	50%	38 000	http://www.stankomasch.ru/catalog/product/8243/	50,00%	0%	30%	65%	13 300
81	Растворомешалка	н/д	н/д	50%	11 900	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/dlya_betonnyh_rabot/betonomeshalki/	50,00%	0%	30%	65%	4 165
82	Растворомешалка	137	н/д	50%	11 900	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/dlya_betonnyh_rabot/betonomeshalki/	50,00%	0%	30%	65%	4 165
83	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	70%	15 999	http://www.sorokin.ru/catalog/oborudovanie_dlya_ochistki/peskostruyne_apparaty/10.6.html?utm_source=google-shopping&utm_medium=cpc&utm_campaign=10.6	70,00%	0%	30%	79%	3 360
84	Станок для опрессовки электрический	н/д	н/д	70%	13 650	http://deltex.su/katalog-tovarov/elektricheskij-opressovochnyj-nasos-nyuton-ntn-3-60e.html	70,00%	0%	30%	79%	2 867
85	Лебедка в комплекте в ящике	н/д	н/д	50%	38 840	http://www.uazzz.ru/catalog/winch/4_ton_winch/	50,00%	0%	30%	65%	13 594
86	Реостат сварочный (аппарат)	41,8 0,79	н/д	70%	4 750	http://www.nord-gaz.ru/elektro/reostat-ballastnyj.html	70,00%	0%	30%	79%	998
	Цех скреплунь										
88	Формы заливочные	н/д	н/д	70%	28 000	https://proppu.ru/ob-press/Page-4.php	70,00%	0%	30%	79%	5 880
89	Формы под отводы	н/д	н/д	70%	28 000	https://proppu.ru/ob-press/Page-4.php	70,00%	0%	30%	79%	5 880
90	Сверлильный станок	8	н/д	70%	102 400	http://www.stanki-proma.ru/production/metal/drilling/item_1.html	70,00%	0%	30%	79%	21 504
92	Обогреватель инфракрасный подвесной	н/д	н/д	50%	2 141	http://www.vseinstrumenti.ru/klimat/obogrevateli/infrakrasnye_obogrevateli/neoclima/ir-0.8/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAY3mlfQbLfscpkhjMi10TaiXRPuc_HYkQiJ5Z01sldoxGYBgaAvS88P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	749

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
	инженера										
126	Вентилятор настенный	н/д	н/д	50%	3 480	https://mircli.ru/Timberk-TEF-W16-WM2-WALL/?utm_source=topadvert&utm_campaign=poisk-podbor.ru&utm_content=11935	50,00%	0%	30%	65%	1 218
	Столовая										
141	Микроволновая печь	н/д	н/д	70%	4 990	http://www.mvideo.ru/products/mikrovolnovaya-pech-solo-midea-mm720cpi-s-20033253	70,00%	0%	30%	79%	1 048
	Бухгалтерия левая сторона										
166	Клавиатура	н/д	н/д	50%	399	http://www.eldorado.ru/cat/detail/71043515/	50,00%	0%	30%	65%	140
	Разделалка										
203	Шкафчики металлические	н/д	н/д	50%	3 725	http://www.scaff.ru/catalog/metal-shkafy-dlya-odezhdy/	50,00%	0%	30%	65%	1 304
	Столярка										
205	Огнетушитель ОП-52	н/д	н/д	60%	508	http://www.magazin01.ru/catalog/ognetushiteli/Poroshkovye-ognetushiteli/Ognetushitel-OP-2-z-A-V-S-MIG/	60,00%	0%	30%	72%	142
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	н/д	н/д	60%	7 330	http://www.magazin01.ru/catalog/ognetushiteli/Uglekislotnye-ognetushiteli/Ognetushitel-OU-25-OU-40/	60,00%	0%	30%	72%	2 052
	2										
209	Грейфер, V = 1м.3	н/д	н/д	50%	140 000	http://gpoural.ru/p38514591-grejfery-motornye-dvuhchelyustnye.html	50,00%	0%	30%	65%	49 000
210	Котел собственного изготовления	н/д	н/д	90%	10 901	http://kotly.vseinstrumenti.ru/elektricheskie/evan/epo-6/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGs5qU9LbyXdU4rzrWO2p2mODek7SkgzNBv1a7e9KXmsaAski8P8HAQ	90,00%	0%	30%	93%	763
211	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	70%	15 999	http://www.sorokin.ru/catalog/oborudovanie_dlya_ochistki/peskostruynye_apparatus/10.6.html?utm_source=google-shopping&utm_medium=cpc&utm_campaign=10.6	70,00%	0%	30%	79%	3 360
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	н/д	н/д	85%	18 760	http://www.teplomash.ru/ventilyatory/radialnye-centrobezhnye-VZ-4-70	85,00%	0%	30%	90%	1 970
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	н/д	н/д	85%	15 450	http://www.teplomash.ru/ventilyatory/radialnye-centrobezhnye-VZ-4-70	85,00%	0%	30%	90%	1 622
215	Будка под	н/д	н/д	70%	89 900	http://www.versmet.ru/product_9476.html	70,00%	0%	30%	79%	18 879

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
	кислородные баллоны										
216	Вальцы протяжные (станок) востановленные на улице	н/д	н/д	70%	128 026	http://tapcoint.ru/functions/f_valcy	70,00%	0%	30%	79%	26 885
217	Печь на дровах для сушки песка	н/д	н/д	80%	120 000	https://www.avito.ru/kirovskaya Oblast_kirov/oborudovaniye_dlya_biznesa/kachestvennaya_barabannaya_sushilka_dlya_peska_684736638	80,00%	0%	30%	86%	16 800
	3										
218	Автомойка Кархер 135	н/д	н/д	50%	7 818	http://karcher.vseinstrumenti.ru/sadovaya_tehnika/moya_vysokogo_davleniya/bytovye/sredniy_klass/apparat_vysokogo_davleniya_karcher_k_3_1_676-000/?gclid=CjwKEAiAlZDFBRCKncm67qihHwSJABtoNIgR5_WQXuHRK7O2YzARqrw5bvw2x0ouX9CSH3-svH6vRoCSvHw_wcB	50,00%	0%	30%	65%	2 736
219	Шкаф к токарному станку	4	н/д	50%	27 000	http://www.izhstank.ru/zapchasti-dlya-stankov/elektroshkaf/	50,00%	0%	30%	65%	9 450
220	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	80%	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/	80,00%	0%	30%	86%	2 420
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	н/д	н/д	20%	160 990	http://www.sms-volga.ru/product/3102#.WKQGy1WLTcs	20,00%	0%	30%	44%	90 154
222	Весы напольные 50 кг	н/д	н/д	50%	8 300	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html	50,00%	0%	30%	65%	2 905
223	Весы настольные	н/д	н/д	50%	2 990	http://www.middle.ru/index.html?action=catalog&act=prod&ids=13371&art=1113900110	50,00%	0%	30%	65%	1 047
225	Весы УУК 2-400/500- 5-003	н/д	н/д	50%	6 690	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-tovarnye-elektronnye-obshchego-naznacheniya/vesy-tovarnye-napolnye-midl-mp-60-mds-f-21020-400kh	50,00%	0%	30%	65%	2 342
226	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	80%	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/	80,00%	0%	30%	86%	2 420
227	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	80%	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovaya-pushka-ek-42p/	80,00%	0%	30%	86%	2 420
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после	н/д	н/д	60%	215 000	https://www.avito.ru/novosibirsk/zapchasti_i_aksessuar/yd-243-91m_dvigatel_mtz-80_82_864745701	60,00%	0%	30%	72%	60 200

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
	кап.ремонта										
229	Весы напольные ГП 50 кг	н/д	н/д	50%	8 300	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie-tovarnye-vt8908-50.html	50,00%	0%	30%	65%	2 905
230	Пост газовой резки	н/д	н/д	50%	7 600	http://xn--80aaed1b9aex.xn--p1ai/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B9-%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%BE%D1%81%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82-gf-1517/	50,00%	0%	30%	65%	2 660
233	Наковальня	н/д	н/д	50%	1 959	http://stanki-d.ru/stanki_decor/additional-equipment/anvils/	50,00%	0%	30%	65%	686
	Ангар										
235	Насос центробежный	н/д	н/д	50%	19 181	http://www.rimos.ru/price-list/bygroup/3	50,00%	0%	30%	65%	6 713
236	Вентилятор осевой № 4	н/д	н/д	50%	6 325	https://www.elcomspb.ru/retail/ventilators/axis_fans/v0-4-025-1500/	50,00%	0%	30%	65%	2 214
237	Печка Булоян	н/д	н/д	50%	41 799	http://bollerjan.su/?roistat=adwords2_g_163093876955%D0%B1%D1%83%D0%BB%D0%B5%D1%80%D1%8C%D1%8F%D0%BD&roistat_referrer=&gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGvJW5lrQ-TJY0CUObLnA3RIBmi2tBl3g0KqGaf5yXsaAjn78P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	14 630
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	н/д	н/д	90%	90 000	https://www.avito.ru/volgograd/zapchasti_i_aksessuary/dvigatel_dizelnyy_653484774	90,00%	0%	30%	93%	6 300
239	Лебедка некомплект	н/д	н/д	50%	12 650	http://www.td-promservis.ru/goods/7099784-lebedka_lyagushka	50,00%	0%	30%	65%	4 428
240	Комплект лесов	н/д	н/д	40%	26 372	https://www.kuvalda.ru/catalog/5587/	40,00%	0%	30%	58%	11 076
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	н/д	н/д	50%	23 000	http://avto-bis.ru/p16823098-podveska-perednyaya-sbore.html	50,00%	0%	30%	65%	8 050
242	Мотор-редукторы шлагбаума	н/д	н/д	50%	4 140	http://tehprivod.ru/katalog/motor-reduktory/chervyachnye-motor-reduktory/chervyachnye-motor-reduktory-pcrv.html	50,00%	0%	30%	65%	1 449
243	Весы напольные	н/д	н/д	50%	8 300	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-	50,00%	0%	30%	65%	2 905

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
						mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie- tovarnye-vt8908-50.html					
	Цех										
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	н/д	н/д	50%	8 300	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy- mekhanicheskie-platformennye/vesy-mekhanicheskie- tovarnye-vt8908-50.html	50,00%	0%	30%	65%	2 905
245	Печь муфельная	н/д	н/д	50%	43 000	http://www.baikallab.ru/catalog/more/?more=299&cat=1 06	50,00%	0%	30%	65%	15 050
246	Лестница алюминиевая =4м	н/д	н/д	50%	2 210	http://lestnicy.vseinstrumenti.ru/pristavnye/inforce/odno sektzionnaya_lestnitsa_inforce_1h11_l-01-11/	50,00%	0%	30%	65%	774
247	Стремянка алюминиевая = 2м	н/д	н/д	50%	4 305	http://lestnicy.vseinstrumenti.ru/stremyanki/alyuminiev ye/krause/corda_000767/	50,00%	0%	30%	65%	1 507
248	Тачка 2-х колесная	н/д	н/д	50%	2 390	http://zastroyka24.ru/product/tachka-stroitelnaya-2h- kolesnaya-wb-6406/	50,00%	0%	30%	65%	837
249	Стеллаж 2-х ярусные (ангар)	н/д	н/д	50%	19 806	http://www.stellagy.ru/stoimost-skladskih-stellagej.php	50,00%	0%	30%	65%	6 932
250	Стеллаж 3-х секционный	40,4 1	н/д	50%	18 376	rfstellazh.ru/tovar&id=1099	50,00%	0%	30%	65%	6 432
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	н/д	н/д	50%	18 736	rfstellazh.ru/tovar&id=1099	50,00%	0%	30%	65%	6 558
252	Стеллаж 2-х секционный	н/д	н/д	50%	26 494	http://www.stellagy.ru/stoimost-skladskih-stellagej.php	50,00%	0%	30%	65%	9 273
253	Стеллаж под инструмент	44,4 5	н/д	50%	12 296	http://www.metall- zavod.ru/productdetails_st.aspx?productID=1960&Cate goryID=22	50,00%	0%	30%	65%	4 304
254	Бензогенератор, (1- нерабочий)	н/д	н/д	90%	17 670	http://www.sklad-generator.ru/elektrostancii/fubag/ti- 700/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIgNpZLE- N4BEiQAqV0KGimgGKZ4KmSp0PHYnlsWRAeKmkW_ iwgOIBQ_U2FlIMMaArh38P8HAQ	90,00%	0%	30%	93%	1 237
255	Вулканизатор	н/д	н/д	50%	29 952	http://www.vseinstrumenti.ru/avtogarazhnoe_aborudova nie/shinomontazhnoe/vulkanizatory/ae_t/napolnyi_vulka nizator_ae_t_db-88/	50,00%	0%	30%	65%	10 483
	Цех скреплупы										
256	Весы до 25 кг	10	н/д	50%	11 790	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy- tovarnye-elektronnye-obshchego-naznacheniya/vesy- tovarnye-platformennye-and-em-30kam.html	50,00%	0%	30%	65%	4 127

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
257	Весы до 20 кг	н/д	н/д	50%	11 790	http://www.xn--b1aaeeabb0hpc6ae.xn--p1ai/vesy-tovarnye-elektronnye-obshchego-naznacheniya/vesy-tovarnye-platformennye-and-em-30kam.html	50,00%	0%	30%	65%	4 127
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	н/д	н/д	50%	1 530	http://www.vseinstrumenti.ru/rashodnie_materialy/dlya_silovogo_oborudovaniya/dlya_kompressorov/filtry_lubrikatory/kalibr/ustroystvo_dlya_szhatogo_vozduha_kalibr_usv-0.8v_00000035275/	50,00%	0%	30%	65%	536
259	Вентилятор бытовой ATLANT	н/д	н/д				70,00%	0%	30%	79%	0
260	Рессивер компрессорный V = 200л	н/д	н/д	80%	25 233	http://tovarnasklade.ru/tsena/resiver-kompressora-air-tank/atlas-copco-v-200-litrov-11-bar-paint-okrashennyi.html	80,00%	0%	30%	86%	3 533
Склад краски											
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	н/д	н/д	90%	57 990	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/malyarnoe/ustanovki/wagner/elektricheskij_okrasochniy_apparat_wagner_projectpro119_418040/	90,00%	0%	30%	93%	4 059
262	Шкаф электрический ЩС-4	н/д	н/д	50%	10 000	http://elteko.blizko.ru/products/45615054-shchit_silovoy_shchs	50,00%	0%	30%	65%	3 500
265	Насос центробежный К-80-65-160	н/д	н/д	50%	19 181	http://www.rimos.ru/price-list/bygroup/3	50,00%	0%	30%	65%	6 713
266	Тепловая пушка самодельная	28	н/д	80%	17 287	https://elwin.ru/katalog-produktsii-elvin/teplovye-pushki/teplovara-pushka-ek-42p/	80,00%	0%	30%	86%	2 420
268	Верстак металлический	н/д	н/д	50%	7 896	http://sclad.ru/svyatogor/stol-verstak-sv-0t-00-00-14/	50,00%	0%	30%	65%	2 764
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	н/д	н/д	90%	57 990	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/malyarnoe/ustanovki/wagner/elektricheskij_okrasochniy_apparat_wagner_projectpro119_418040/	90,00%	0%	30%	93%	4 059
271	Бачок для покрасочного аппарата	76,7 7,78 ,38	н/д	70%	8 000	http://dino-power.ru/shop/pnevmo/kraskonagnetechnyj_bak_6401/	70,00%	0%	30%	79%	1 680
272	Рессивер воздуха = 10л	н/д	н/д	70%	5 990	http://www.uniktorg.ru/product/52467	70,00%	0%	30%	79%	1 258
База											
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	н/д	н/д	70%	9 010	http://www.po-moyka.ru/aksess-mini-moyka/shlangi-visokogo-davleniya/originalnye-dlya-bytovykh-minimoek-karcher/shlang-vysokogo-davleniya-kerkher-	70,00%	0%	30%	79%	1 892

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
						tajga-profi.html					
286	Эл/пила "ПАРМА"	н/д	н/д	50%	3 499	http://www.vseinstrumenti.ru/sadovaya_tehnika/elektropily_tsepnje/elektricheskie/parma/m6/	50,00%	0%	30%	65%	1 225
287	Отбойный молоток	н/д	н/д	50%	23 150	http://www.220-volt.ru/catalog-39712/	50,00%	0%	30%	65%	8 103
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	н/д	н/д	80%	250 000	http://dino-power.ru/shop/diafragmovoe_okrasochnoe_oborudovanie/agregat_okrasochnyy_vysokogo_davleniya_wagner_superfinish_sf7000/	80,00%	0%	30%	86%	35 000
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	н/д	н/д	50%	43 721	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/#goods	50,00%	0%	30%	65%	15 302
290	Электорубанок BOSCH в чемодане	н/д	н/д	40%	10 999	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/rubanki/pho_3100_0603271120/	40,00%	0%	30%	58%	4 620
291	Лампа паяльная	н/д	н/д	50%	1 754	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/payalnoe/payalnye_lampy/zubr/40650-1.5_z01/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAy3mlfbL5pTy2ThinebCXCuH5oiED4lgFTbXUCgwaTe4-n8aAsJY8P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	614
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	н/д	н/д	50%	43 721	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/#goods	50,00%	0%	30%	65%	15 302
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	н/д	н/д	50%	462	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/prozhektory/galogennye/svetozar/sv-57101-b/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAy3mlfR1xvQNPZbvBxXvm4n_svft-6sZ1XjDykV0_WfvUaAja08P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	162
294	Шлиф.машинка STERN /без пылесборника/	н/д	н/д	70%	5 453	https://market.yandex.ru/product/7842725?show-uid=87168195352349188716012&nid=56425	70,00%	0%	30%	79%	1 145
295	Пистолет монтажный	н/д	н/д	70%	303	http://leroymerlin.ru/catalogue/instrumenty/pistolety/pistolety_dlya_germetika/13327256/	70,00%	0%	30%	79%	64
296	Отбойный молоток PAIER	н/д	н/д	50%	43 721	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/otbojnye_molotki/#goods	50,00%	0%	30%	65%	15 302
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	н/д	н/д	50%	1 354	https://gesmsk.ru/index.php?route=product/product&path=139&product_id=1983	50,00%	0%	30%	65%	474
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ	н/д	н/д	70%	5 632	http://www.bsi-instrument.ru/catalog.html?pr=28000011	70,00%	0%	30%	79%	1 183

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
	Е315АК /без пылесборника/										
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	н/д	н/д	90%	12 650	http://www.td-promservis.ru/goods/7099784-lebedka_lyagushka	90,00%	0%	30%	93%	885
300	Мегометр	н/д	н/д	70%	13 900	http://mirmsk.ru/megaommetry	70,00%	0%	30%	79%	2 919
301	Пила дисковая /нерабочая/	н/д	н/д	80%	16 067	http://www.vseinstrumenti.ru/search_main.php?what=%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%B0+%D0%B4%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D1%8F	80,00%	0%	30%	86%	2 249
303	Трансформатор 12В	н/д	н/д	70%	1 315	http://www.valeofirm.ru/catalog/spares/transformator-220v-18v-18va-lb-2301/	70,00%	0%	30%	79%	276
304	Переноска 220 В	н/д	н/д	70%	446	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/peredos_svet/ros/e27_5m_204105/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDriGnpZLE-N4BEiQAqV0KGjIIEjgJjqSzW52m8iHr7ciENXCrCWbZRK82jhhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	94
305	Горелка для кровли	н/д	н/д	50%	551	http://www.vseinstrumenti.ru/stroitelnoe_oborudovanie/krovelnye_gorelki/bamz/krovelnaya_gorelka_gv-3r_bamz_roar_1190004/	50,00%	0%	30%	65%	193
306	Динамометр до 5т	н/д	н/д	50%	24 900	https://mosves.com/tovary/kranovye-tesy-dinamometr-k-5000-50kn-vga-0-be9-1-metall	50,00%	0%	30%	65%	8 715
308	ТЭНЫ	н/д	н/д	50%	960	http://www.bogatiydom.ru/catalog/kfgf/tena/tenyi_nagg/tennagajke1,5kvtdlyavodonagrevatelejpolaris,isea.html	50,00%	0%	30%	65%	336
309	Пояс монтажный	н/д	н/д	70%	1 008	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/sredstva_individualnoj_zaschity/ot_padeniya_s_vysoty/predohranitelnye_poyasa/ros/pos_poyas_predohranitelnyj_strahovochnyj_pp-1g_tsep_12573/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGjIIEjgJjqSzW52m8iHr7ciENXCrCWbZRr2cmomL6PMaAvWe8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	212
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр. Тарасов/	н/д	н/д	80%	7 330	http://www.a-a-a.ru/nasos/gnom-pr.html	80,00%	0%	30%	86%	1 026
311	Эл/лобзик	н/д	н/д	50%	3 769	http://www.220-volt.ru/catalog-18964/lobzik-makita-4329/	50,00%	0%	30%	65%	1 319
312	Шлиф.машинка SKIL	н/д	н/д	70%	3 699	https://market.yandex.ru/product/10703558?show-	70,00%	0%	30%	79%	777

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
						uid=871682757396015861816008&nid=56425&track=s rchlink					
313	Миксер с насадками /1в загоне/	н/д	н/д	50%	36 865	http://floortools.ru/shop/preparation-of-substrate/industrial-mixers-and-nozzles/mixer-for-mortar-cx-60-1600-w-300-500-rpm/	50,00%	0%	30%	65%	12 903
314	Лампа ДРЛ-400	н/д	н/д	30%	596	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/lampy/gaz_ora_zryadnye/tdm1/drl_400_vt_e40_sq0325-0010/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAY3mlfXZFW_VODq4plvaSBF2Jp8ALcb8FbcixJeoU6mg43U0aAnfi8P8HAQ	30,00%	0%	30%	51%	292
315	Лампы OSARM 250w	н/д	н/д	30%	326	http://shop220.ru/product10127.htm	30,00%	0%	30%	51%	160
316	Тестер Ц4352М	н/д	н/д	50%	15 694	http://www.kvazar-ufa.com/product561.html	50,00%	0%	30%	65%	5 493
317	Теодолит с треногой	н/д	н/д	50%	24 800	https://www.laserstroy.ru/products/opticheskii-teodolit-uomz-2t30p-v-komplekте-so-shtativom-i-reikoi-3m/	50,00%	0%	30%	65%	8 680
318	Термометр контактный	н/д	н/д	50%	5 428	http://www.technoac.ru/product/contact-thermometer/tk-5-06	50,00%	0%	30%	65%	1 900
319	Стробоскоп	н/д	н/д	50%	1 089	http://www.220-volt.ru/catalog-253758/	50,00%	0%	30%	65%	381
320	Распылитель	н/д	н/д	70%	18 965	http://www.grandavtool.ru/goods/27175697-raspylitel_smazki_promyshlenny_pulverizator	70,00%	0%	30%	79%	3 983
321	Длинометр землеустроительный (линейка)	н/д	н/д	50%	4 990	http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/izmeritelnyj_lazernye_dalnomery/ada/lazernyj_dalnomer_ada_cosmo_70_a00429/	50,00%	0%	30%	65%	1 747
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	н/д	н/д	50%	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/	50,00%	0%	30%	65%	208
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	н/д	н/д	50%	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/	50,00%	0%	30%	65%	208
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	н/д	н/д	50%	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/	50,00%	0%	30%	65%	208
325	Пускатель эл. На доске (№5)	н/д	н/д	70%	667	http://www.zip-2002.ru/rele/puskateli/71312/cjx2-0910-24v_9a/	70,00%	0%	30%	79%	140
326	Уровень 2м (новый)	н/д	н/д	30%	595	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj_urovni_stroitelnye/inforce/1200mm_06-11-20/	30,00%	0%	30%	51%	292
327	Переноска 220 В	н/д	н/д	70%	446	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/peredos_svet/ros/e27_5m_204105/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGiaWWqrT12IPfLA1ZRHRVRJIJiKhhh	70,00%	0%	30%	79%	94

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
						K82jhhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ					
328	Удлиннитель для сварочника	н/д	н/д	70%	935	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/udliniteli_i_razvetviteli/na_katushke/glanzen/silovoy_udlinitel_na_katushke_4_gn._pvs_2h0.75_glanzen_eb-30-002/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGrl6Vqxl0xQS0m0ifdfEipyk9uoibfpixeKN9cKxFoaAiGe8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	196
329	Болгарка большая	н/д	н/д	50%	8 960	http://metabo.vseinstrumenti.ru/instrument/shlifmashiny/bolgarka_ushm/metabo_wev_15-125_quick_600468000/	50,00%	0%	30%	65%	3 136
330	Трансформатор 220/12В	н/д	н/д	70%	1 315	http://www.valeofirm.ru/catalog/spares/transformator-220v-18v-18va-lb-2301/	70,00%	0%	30%	79%	276
331	Перфоратор BOSCH	н/д	н/д	40%	10 545	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/perforatory/sds-plus/ghb_2-26_dfr_0611254768/	40,00%	0%	30%	58%	4 429
332	Шуруповерт BOSCH синий	н/д	н/д	50%	6 165	http://www.220-volt.ru/catalog-333287/	50,00%	0%	30%	65%	2 158
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	н/д	н/д	50%	4 699	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/shurupoverty/akkumulyatorye_dreli-shurupoverty/bezudarnye/akkumulyatornaya_drel-shurupovert_bosch_ps1080_li_0_603_985_021/	50,00%	0%	30%	65%	1 645
334	Тестер малый	н/д	н/д	70%	357	http://www.ozon.ru/context/detail/id/139243470/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGjmGMFDejLgm3JZbueUl1fvFMZI58Z0zan-V_ZshqcaAIOW8P8HAQ&gclsrc=aw.ds	70,00%	0%	30%	79%	75
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатором 220/12В	н/д	н/д	70%	437	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/perenos_svet/ros/e27_5m_204105/	70,00%	0%	30%	79%	92
336	Автотрансформатор 220В/18В	н/д	н/д	70%	1 315	http://www.valeofirm.ru/catalog/spares/transformator-220v-18v-18va-lb-2301/	70,00%	0%	30%	79%	276
337	Шуруповерт BOSCH	н/д	н/д	50%	6 165	http://www.220-volt.ru/catalog-333287/	50,00%	0%	30%	65%	2 158
339	Дрель ударная BOSCH	н/д	н/д	50%	11 003	http://www.vseinstrumenti.ru/search_main.php?what=%D0%94%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C+%D1%83%D0%BA%D0%BD%D1%80%D0%BD%D0%BA%D1%8F+BOSCH	50,00%	0%	30%	65%	3 851
340	Фрезер BOSCH с	н/д	н/д	40%	6 599	http://www.vseinstrumenti.ru/instrument/frezery/univers	40,00%	0%	30%	58%	2 772

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоймость в рамках затратного подхода, руб. с
	фрезами /замена щеток/					alnye/					
341	Шлифмашина MAKITA мал.	н/д	н/д	70%	6 491	https://market.yandex.ru/product/6503285?show-uid=871684537894666538416001&nid=56425	70,00%	0%	30%	79%	1 363
343	Ножовка по металлу	н/д	н/д	70%	1 329	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/nozho_vki/po_metallu/kwb/kwb_1996-00/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGsezwkCJlue8_e9875wxu5Sz89KSuPNPBbmXUn41fZ0aAqc8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	279
344	Ножовка по дереву	н/д	н/д	70%	400	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/nozho_vki/po_derevu/stayer/pila_po_derevu_500_mm_stayer_master_1506-50_z01/	70,00%	0%	30%	79%	84
345	Линейка металл. 500м	н/д	н/д	30%	151	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj/lineyki_ugolniki_transportiry/enkor/metallicheskaya_lineyka_enkor_500mm_6725/	30,00%	0%	30%	51%	74
346	Линейка металл. 1000м	н/д	н/д	30%	378	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/izmeritelnyj/lineyki_ugolniki_transportiry/enkor/metallicheskaya_lineyka_enkor_1000mm_6726/	30,00%	0%	30%	51%	185
347	Эл.лобзик MAKITA	н/д	н/д	50%	3 769	http://www.220-volt.ru/catalog-18964/lobzik-makita-4329/	50,00%	0%	30%	65%	1 319
348	Шлиф.машинка BOSCH большая /не держит ленту/	н/д	н/д	80%	22 104	http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/shlifmashiny/#goods	80,00%	0%	30%	86%	3 095
349	Пила дисковая BOSCH	н/д	н/д	50%	16 067	http://www.vseinstrumenti.ru/search_main.php?what=%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%B0+%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F	50,00%	0%	30%	65%	5 623
351	Переноска 220В	н/д	н/д	70%	446	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/peredenos_svet/ros/e27_5m_204105/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGiaWWqrT12IPfLA1ZRHRVRJIJiKhhhK82jhZ8Ft9gaAiiS8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	94
352	Струбцины	н/д	н/д	70%	820	http://www.vseinstrumenti.ru/rashodnie_materialy/instrument/dlya_pil/diskovyh_tortsovochnyh/osnastka_dlya_torts_pil/strubtsiny/topex/avtomaticheskaya_strubtsina_topex_12a575/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGnhul2dXZIXVSxVBFeuMgyxkGb3bZ3v	70,00%	0%	30%	79%	172

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) оценки	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
						IZ6L9gd9i2-saAtcq8P8HAQ					
353	Степлер	н/д	н/д	70%	1 899	http://technopoint.ru/product/27b442a88c465c69/stepler-hammer-flex-hpe10-sale/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=price_kirov&utm_content=gmc&utm_term=6605176&gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGvI6djfG2wlt3RGTozZzbzMowaGfzGAhZJBUPydUSYQaAhr-8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	399
354	Фрезы	н/д	н/д	70%	381	http://www.220-volt.ru/catalog-243742/	70,00%	0%	30%	79%	80
	Склад наверху										
355	Выключатели блок БС-3	н/д	н/д	70%	800	http://tehnika.agroserver.ru/navesnoe-oborudovanie/bloki-servomotora-bs-1-bs-3-k-meo-800rub-sht-48536.htm	70,00%	0%	30%	79%	168
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	н/д	н/д	50%	315	http://leroymerlin.ru/catalogue/dekor/oboi_i_klei/oboi/15492335/	50,00%	0%	30%	65%	110
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	н/д	н/д	50%	315	http://leroymerlin.ru/catalogue/dekor/oboi_i_klei/oboi/15492335/	50,00%	0%	30%	65%	110
358	Розетка + выключатель (комплект)	н/д	н/д	70%	310	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/rozetki_i_vykljuchateli/svetozar/avrora_s_zazeml_i_zasch_krysh_sv-54323-w/	70,00%	0%	30%	79%	65
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	н/д	н/д	70%	155	http://www.top-shop.ru/product/934146-eurotex-080410-006/?med=sem&cex=1689253&src=ru_gen_general_sem_google&referrer=google_sem_1689253&gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGmvdeZ8_1gRGSPmH5r_hROtvtkOFFoPn9WxgDYF83mwaAkU_8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	33
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	н/д	н/д	50%	960	http://www.bogatiydom.ru/catalog/kfgf/tena/tenyi_nagg/tennagajke1,5kvtdlyavodonagrevatelejpolaris,isea.html	50,00%	0%	30%	65%	336
361	ТЭН электрич. Малый	н/д	н/д	50%	960	http://www.bogatiydom.ru/catalog/kfgf/tena/tenyi_nagg/tennagajke1,5kvtdlyavodonagrevatelejpolaris,isea.html	50,00%	0%	30%	65%	336
362	Патроны к респираторам	н/д	н/д	70%	56	http://autor-nn.ru/internetmagazin/product/zapasnoy-patron-k-respiratoru-ru-60m-m-a1v1r1	70,00%	0%	30%	79%	12
363	Шланг 10 мм	н/д	н/д	70%	310	http://xn--80aec9agebbu.xn--p1ai/goods/%D0%A8%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B3-%D1%81%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%	70,00%	0%	30%	79%	65

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоймость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
364	Грабли без/черня	н/д	н/д	70%	185	https://usadba66.info-torg.ru/?unique_id=19010439	70,00%	0%	30%	79%	39
365	Скотч упаковочный 48 мм	н/д	н/д	70%	24	http://www.komplektpak.ru/scotch/upakovochnyj/	70,00%	0%	30%	79%	5
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	н/д	н/д	50%	245	2,45руб. За п.м. https://e-kc.ru/cena/provod-apv-2_5	50,00%	0%	30%	65%	86
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	н/д	н/д	50%	770	http://remshina50.ru/rashodnye-materialy/rezina-termopress-mtr-syraya-3-mm033-kg-5161267-tip-top.html	50,00%	0%	30%	65%	270
369	Кран водоразборный	н/д	н/д	70%	281	http://valtec.ru/catalog/truboprovodnaya_armatura/sharovye_krany_specialnogo_naznacheniya/kran_vodorazbornyj_so_semnym_shtucerom_vt051n.html	70,00%	0%	30%	79%	59
370	Лента для нагрева кабелей	н/д	н/д	50%	1 105	110,5 за п.м. http://inter-composite.com/kategory/termo-carbon/	50,00%	0%	30%	65%	387
371	Стекло к прожектору	н/д	н/д	50%	462	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/svetilniki/prozhektory/galogennye/svetozar/sv-57101-b/?gclid=Cj0KEQiA8orFBRCEpODivaOft_EBEiQAy3mlfR1xvQNXPZbvBxXvm4n_svft-6sZ1XjDykV0_WfvUaAja08P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	162
372	Ножи для гильотины	н/д	н/д	70%	1 850	http://promnoji.ru/nozhi-gilotinnye/	70,00%	0%	30%	79%	389
373	Комплект пожарный (противогаз с кислорожным баллоном)	н/д	н/д	70%	4 520	http://www.abc01.ru/protivogazy.php	70,00%	0%	30%	79%	949
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	н/д	н/д	50%	336	http://oils-market.ru/index.php?lang=ru&alias=product&p=1143	50,00%	0%	30%	65%	118
375	Костюм огнезащитный	н/д	н/д	70%	3 395	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/dlya_agressivnyh_sred/kostyumi_svarschika/avangard-spetsodezhda/kostyum_avangard-spetsodezhda_vulkan_r_112-116_rost_182-188_53824/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirGnpZLE-N4BEiQAqV0KGr9tDaFEcNQ2vr-V5TFNRreUCnKX_JgDJFYJj_vgonQaAgE38P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	713
376	Каски строительные	н/д	н/д	70%	119	http://www.220-volt.ru/catalog-143185/	70,00%	0%	30%	79%	25

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации					Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоймость в рамках затратного подхода, руб. с
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	н/д	н/д	50%	11 503	http://kalorifer.net/product/ventilyatory-srednego-davleniya-vc-14-46				50,00%	0%	30%	65%	4 026	
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	н/д	н/д	30%	389	77769 руб за т. (в упаковке 5 кг) http://www.akti.ru/katalog/elektrody-svarochnye/mr3/				30,00%	0%	30%	51%	191	
379	Светильник плоский	н/д	н/д	50%	1 416	http://tver.basicdecor.ru/product/49755/				50,00%	0%	30%	65%	496	
380	Светильник одинарный	н/д	н/д	50%	1 416	http://tver.basicdecor.ru/product/49755/				50,00%	0%	30%	65%	496	
381	Рамные оконные блоки б/стекол	н/д	н/д	70%	2 787	http://petrovich.ru/catalog/1580/101005/				70,00%	0%	30%	79%	585	
383	Герм.лента 12	н/д	н/д	50%	252	http://www.komfort.ru/catalog/g230129.html?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirlGnpZLE-N4BEiQAqV0KGhgFvCEqOICoM-ddxZqOCZ4fcFItkKS0vtypLDxNM-oaAtu38P8HAQ				50,00%	0%	30%	65%	88	
384	Тройник пласт. 21590	н/д	н/д	70%	33	http://www.220-volt.ru/catalog-119904/				70,00%	0%	30%	79%	7	
385	Уголки 2159	н/д	н/д	70%	28	http://leroymerlin.ru/catalogue/skobyanye_izdelyia/furniture_dlya_zdaniy_i_vorot/ugolki/14689460/				70,00%	0%	30%	79%	6	
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	н/д	н/д	70%	310	http://xn--80aec9agebbu.xn--p1ai/goods/%D0%A8%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B3-%D1%81%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9-%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BC-10-%D0%BC%D0%BC				70,00%	0%	30%	79%	65	
387	Заклепки	н/д	н/д	30%	1,22	http://www.220-volt.ru/catalog-261930/61 руб. за 50шт				30,00%	0%	30%	51%	0,60	
388	Шлем МИОТ-49	н/д	н/д	70%	3 890	http://www.smsm.ru/product/shlem_peskostruyshchika_miот_49_mizod/				70,00%	0%	30%	79%	817	
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	н/д	н/д	70%	807	https://saturn.net/katalog-152919.html				70,00%	0%	30%	79%	169	
390	Костюм рабочий р 52-24	н/д	н/д	70%	1 830	http://www.ronta.ru/catalog/kostyumi/kostyum_gorod_s_bryukami_t_ser_sv_ser/				70,00%	0%	30%	79%	384	
391	Костюм рабочий р 56-58	н/д	н/д	70%	1 830	http://www.ronta.ru/catalog/kostyumi/kostyum_gorod_s_bryukami_t_ser_sv_ser/				70,00%	0%	30%	79%	384	
392	Ткань костюмная /не более 3м/	н/д	н/д	70%	117	http://www.balttex.ru/baltcatalog/tkani-dlya-specodezhd़y/tkani-dlya-specodezhd़y-i-rabochei-odezhd़y-yelit/balteks-215.html				70,00%	0%	30%	79%	24	

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
393	Респиратор	н/д	н/д	70%	537	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/siz/organov_dyhaniya/respiratory/zubr/rpg-67_s_filtrami/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGhDSilodkgwvwiw0Vb5sQxNE8sCnphDjVZh4ivhfcX0AaAuGW8P8HAQ	70,00%	0%	30%	79%	113
394	Розетка	н/д	н/д	70%	132	http://www.vseinstrumenti.ru/electrika_i_svet/rozetki_i_v_ykljuchateli/rozetki/shtepselnye_silovye/universal/olimp_o0128/	70,00%	0%	30%	79%	28
395	Рукавицы обычные	н/д	н/д	70%	26	http://rukavici-opt.ru/price/index.php	70,00%	0%	30%	79%	5
396	Штаны ватные	н/д	н/д	70%	618	https://www.trakt.ru/catalog/specodezhda/uteplennye-kurtki-i-bryuki/12024/	70,00%	0%	30%	79%	130
397	Плащ	н/д	н/д	70%	1 080	http://www.ursus.ru/catalogue/product/plashch_prorezin_enyyy_/	70,00%	0%	30%	79%	227
398	Подшлемники	н/д	н/д	70%	210	http://www.ronta.ru/catalog/golovnye_ubory/podshlemni_k_trikotazhnyy_p_sh/	70,00%	0%	30%	79%	44
399	Лампы 150 Вт	н/д	н/д	30%	30	http://electropara.ru/catalog/lampy/lampy-nakalivaniya/klassicheskie-lampy-nakalivaniya/lampy-nakalivaniya-otechestvennogo-proizvodstva/lon-220-150w/	30,00%	0%	30%	51%	15
400	Фуфайка р 48-50	н/д	н/д	70%	807	https://saturn.net/katalog-152919.html	70,00%	0%	30%	79%	169
401	Лампы в прожектор 500Вт	н/д	н/д	30%	339	http://www.220-volt.ru/catalog-94393/	30,00%	0%	30%	51%	166
402	Лист оцинков. 1250*2500	н/д	н/д	50%	1 741	557 руб. за кв.м. http://www.proflist-msk.ru/list_oc.php	50,00%	0%	30%	65%	609
403	Лампочки 300 Вт	н/д	н/д	30%	30	http://electropara.ru/catalog/lampy/lampy-nakalivaniya/klassicheskie-lampy-nakalivaniya/lampy-nakalivaniya-otechestvennogo-proizvodstva/lon-220-150w/	30,00%	0%	30%	51%	15
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	н/д	н/д	70%	1 172	https://shop.vostok.ru/catalog/obuv/demisezonnaya-obuv/sapogi/sapogi-kirzovye-cv-cher-granitol-rezina/	70,00%	0%	30%	79%	246
405	Ботинки р. 29	н/д	н/д	70%	1 172	https://shop.vostok.ru/catalog/obuv/demisezonnaya-obuv/sapogi/sapogi-kirzovye-cv-cher-granitol-rezina/	70,00%	0%	30%	79%	246
406	Сапоги резиновые р. 25,5	н/д	н/д	70%	359	http://spetsyug.ru/catalog/sapogi_galoshi/sapogi_pvkh_34_sm_/	70,00%	0%	30%	79%	75
407	Костюм сварщика р. 52-54	н/д	н/д	70%	2 286	http://www.vseinstrumenti.ru/spetsodezhda/dlya_agressivnyh_sred/kostyumi_svarschika/avangard-spetsodezhda/kostyum_svarschika_avangard-	70,00%	0%	30%	79%	480

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) объекта оценки, %	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоймость в рамках затратного подхода, руб. с НДС	
						spetsodezhda_argon_r.88-92_182-188_47724/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGjTnloxS_EEhZ7GI0020MobvMrzcbO01wBYXkKy4fL8aAmjV8P8HAQ						
408	Костюм для пескоструйных работ	н/д	н/д	70%	6 500	http://kpd-sp.ru/specodezhda/zashchitnyy-kombinezon-drobepeskostroyshchikapnevmostyum-lg	70,00%	0%	30%	79%	1 365	
409	Дрель ручная	н/д	н/д	50%	689	http://www.vseinstrumenti.ru/ruchnoy_instrument/stolyarно-slesarnyi/dreli_kolovoroty/dreli/kraftool/ruchnaya_drel_6_mm_kraftool_29025/?gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDirIGnpZLE-N4BEiQAqV0KGtpRHU3lbXTss08-C4yJsZl4dg45TG2s4wEWUuy0pY4aAoDm8P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%		241
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD- FROST 5 Gisloved	н/д	н/д	70%	4 588	https://market.yandex.ru/product--gislavet-nord-frost-200-20555-r16-94t/13884833	70,00%	0%	30%	79%	963	
411	Резина 7/50 R16 LT на китайц	н/д	н/д	70%	8 540	http://avtashan.ru/large/catalog/size_large_tires/7.50R16	70,00%	0%	30%	79%	1 793	
412	Резина с дисками 185/75 R16 C	н/д	н/д	70%	4 760	http://koleso.ru/catalog/tyres/all_sizes/185-75-16/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=reg_shin Razmery&utm_group=39546843266&utm_content=%2B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0% B0%20%2B185%20%2B75%20%2Br16&gclid=CM3ul56twNICFYaCsgodvQADiw	70,00%	0%	30%	79%		1 000
413	Резина 215/90 - 15C	н/д	н/д	70%	3 062	https://mosautoshina.ru/city/moscow/catalog/tyre/barnaul/forward-safari-510/215-90-15-99-K-C-/?gclid=COuB7burwNICFc3KsgodvTOoL0Q	70,00%	0%	30%	79%		643
414	Резина новая 185/75 R 16C	н/д	н/д	70%	4 760	http://koleso.ru/catalog/tyres/all_sizes/185-75-16/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=reg_shin Razmery&utm_group=39546843266&utm_content=%2B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0% B0%20%2B185%20%2B75%20%2Br16&gclid=CM3ul56twNICFYaCsgodvQADiw	70,00%	0%	30%	79%		1 000
415	Резина 225/75 R16C	н/д	н/д	70%	3 397	http://www.s-shina.ru/tyre/search/?autoproducer=&automodel=&autoyears=&automodify=&autopod=&producer=&series=&runflat=0&commercial_auto=0&tyre_w=9&tyre_h=10&tyr	70,00%	0%	30%	79%		713

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/моде- ль)	Инвентарный номер	год выпуска по технической документации	Техническое состояние (физический износ) оценки	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Физический износ, %	Функциональ- ный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
						e_r=16&season[]=summer&season[]=winter_ship&seas on[]=winter_no_ship&price_min=0&price_max=0&by_s ort=price_asc					
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	н/д	н/д	70%	3 397	http://www.s-shina.ru/tyre/search/?autoproducer=&automodel=&auto years=&automodify=&autopod=&producer=&series=&r unflat=0&commercial_auto=0&tyre_w=9&tyre_h=10&tyr e_r=16&season[]=summer&season[]=winter_ship&seas on[]=winter_no_ship&price_min=0&price_max=0&by_s ort=price_asc	70,00%	0%	30%	79%	713
417	Стол бильярдный	н/д	н/д	60%	47 671	https://www.weekend-billiard.ru/catalog/products/kr08.html	60,00%	0%	30%	72%	13 348
418	Стол теннисный	н/д	н/д	50%	7 999	http://www.sportmaster.ru/product/1192520/?PRODUCT_ID=156611&gclid=Cj0KEQiAuJXFBRDlrlGnpZLE-N4BEiQAqV0KGqQ_3sp3fKrCY-B0nhymb4CGWPb_37udfvRvGnm9-4caApd08P8HAQ	50,00%	0%	30%	65%	2 800
	Инв.8										
420	Бензогенератор SDMO на 220 вт			60%	55 256	http://www.sklad-generator.ru/elektrostancii/sdmo/perform-4500/	60,00%	0%	30%	72%	15 472
425	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor			70%	57 190	17140 руб. -видеорегистратор Dynacolor http://elab.com.ru/category/videonablyudenie/filter/dyna color/ 4450 руб - 1 камера http://zodiakvideo.ru/katalog/ip-wifi-kameryi/kupolnaya-ip-kamera-zodikam-310-(2mp,-poe,-1280x720,-p2p,-onvif,-ip66,-ik).html	70,00%	0%	30%	79%	12 010
426	Теплосчетчик "Matuka"			40%	40 773	http://www.tptd.ru/price_magika.htm	40,00%	0%	30%	58%	17 125

РАЗДЕЛ 11. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости

11.1. Согласование полученных результатов для недвижимого имущества

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Для определения рыночной стоимости производственного комплекса в рамках настоящего Отчета были использованы три подхода. Следовательно, необходимо для выведения итоговой величины рыночной стоимости провести согласование результатов, полученных данными подходами.

Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимого имущества. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимого имущества;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок/предложений на рынке недвижимого имущества.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие тенденции развития рынка, ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Данный подход по праву считается наиболее адекватным с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку вполне очевидно, что любой инвестор, вкладывающий деньги, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, который позволит ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

В условиях кризисных явлений именно доходный подход оказывается наиболее информативным. Данному подходу должно уделяться особое значение при анализе стоимости недвижимости в условиях экономического спада.

Затратный подход

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и ее накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и рыночному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Согласование проводится методом согласования по критериям. Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет весовых коэффициентов использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;
- 4) расчетные веса подходов округляются с точностью до 1%.

Расчет весовых коэффициентов для оцениваемого объекта приведен в таблице ниже:

Таблица №11.1.1. Расчет весовых коэффициентов

Подход	Сравнительный	Затратный	Доходный
Критерий	Баллы		
1. Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	3	4
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	2	3
3. Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	1	2
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	3	3
Итого сумма баллов для подхода	15	9	12
Подход применялся	ДА	ДА	ДА
Сумма баллов	36		
Вес подхода, %	41,67%	25,00%	33,33%

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости производственно-складского комплекса приведены в Таблице ниже.

Таблица №11.1.2. Согласование полученных результатов оценки

№ п/п	Вид стоимости	Удельный вес подхода	Стоимость	Единицы измерения
1	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная затратным подходом	25%	46 535 062	рубля
2	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная сравнительным подходом	42%	39 926 434	рубля
2	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная доходным подходом	33%	35 694 925	рублей
3	Итоговая величина рыночной стоимости комплекса, с учетом НДС, не округленно		40 182 193	рубля
4	Рыночная стоимость аренды земельного участка, рублей		2 834 318	рублей
5	Рыночная стоимость комплекса без учета стоимости земельного участка, с НДС не округленно		37 347 875	рублей
6	Итоговая величина рыночной стоимости комплекса, без учета НДС, неокругленно		31 650 742	рубля
7	Итоговая величина рыночной стоимости здания, без учета НДС, округленно		31 650 000	рублей

Выделим пропорционально стоимости, полученной в затратном подходе, стоимость отдельных зданий и сооружений, входящих в состав производственно-складского комплекса.

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости зданий и сооружений приведены в Таблице 11.1.3

Таблица №11.1.3. Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Результат рыночной стоимости в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость , полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	421 284	360 041	360 000	305 085
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадстр.№ 43:40:000179:235	17 402 262	14 872 459	14 870 000	12 601 695
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадстр. № 43:40:000179:236- доля в праве 75/100	10 537 392	9 005 549	9 010 000	7 635 593
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадстр. № 43:40:000179:279	212 336	181 469	180 000	152 542
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадстр.№ 43:40:000179:234	490 247	418 979	420 000	355 932
17	Ангар металлический № 1	407 766	348 488	350 000	296 610
18	Ангар металлический № 2	407 766	348 488	350 000	296 610
19	Ангар металлический № 3	606 722	518 522	520 000	440 678
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	44 825	38 309	40 000	33 898
421	Забор металлический S=180 м2	23 148	19 783	20 000	16 949
422	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2	66 967	57 232	60 000	50 847
423	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	58 030	49 594	50 000	42 373
424	Забор бетонный от арматурного цеха до ангара "СтройСити" S=55м2	19 252	16 454	20 000	16 949
427	Помещение (формовочный цех)	13 002 746	11 112 509	11 110 000	9 415 254
	Итого производственный комплекс:		37 347 875	37 360 000	31 661 017
	Итого здания, находящиеся в залоге		24 838 496	24 840 000	21 050 847

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости здания холодного склада приведены в Таблице ниже.

Таблица №11.1.4. Итоговая величина рыночной стоимости здания холодного склада

№ п/п	Вид стоимости	Удельный вес подхода	Стоимость	Единицы измерения
1	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная сравнительным подходом	42,00%	2 375 898	рублей
2	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная затратным подходом	25,00%	2 175 254	рубля
3	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная доходным подходом	33,00%	1 879 365	рублей
4	Итоговая величина рыночной стоимости здания, с учетом НДС, не округленно с учетом стоимости аренды земельного участка		2 161 881	рубль
5	Рыночная стоимость аренды земельного участка		167 552	рубля
6	Итоговая величина рыночной стоимости здания, с НДС, округленно с учетом стоимости аренды земельного участка		2 160 000	рублей
7	Рыночная стоимость аренды земельного участка, округленно		168 000	рублей
8	Итоговая величина рыночной стоимости здания, без учета НДС, неокругленно, с учетом стоимости аренды земельного участка		1 856 136	рублей

11.2. Согласование полученных результатов для машин, оборудования и инвентаря

Для определения рыночной стоимости некоторых машин, оборудования и инвентаря использовался один подход – затратный или сравнительный. Следовательно, рыночная стоимость, полученная в рамках затратного или сравнительного подхода, для этих объектов будет считаться итоговой.

Для определения рыночной стоимости некоторого оборудования и инвентаря использовалось два подхода – затратный и сравнительный. Для определения итоговой рыночной стоимости имущества в случае использования двух подходов можно использовать метод интерполяции на базе Наегли. Согласно методике Наегли, выбор формул расчета стоимости оцениваемого объекта определяется величиной относительного отклонения определяющего и поправочного результатов оценки. Ниже приведены устанавливающие функциональную зависимость формулы базового расчета от отклонения значений оценки, полученных различными методами.

Таблица №11.2.1. Метод интерполяции на базе Наегли

Отклонение	Формула базового расчета, где ОЗ – определяющее значение, ПЗ – поправочное значение
Менее 10 %	(ОЗ + ПЗ) / 2
От 10 до 19,9 %	(2×ОЗ + ПЗ) / 3
От 20 до 29,9 %	(3×ОЗ + ПЗ) / 4
От 30 до 39,9 %	(4×ОЗ + ПЗ) / 5
Свыше 40 %	(5×ОЗ + ПЗ) / 6

В качестве определяющего значения выбирается значение сравнительного подхода.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости движимого имущества представлен в таблице 11.2.2

Таблица №11.2.2. Согласование полученных результатов оценки для движимого имущества

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласование м подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно , руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно , руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно , руб.
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1286610		1990	1	0	64 200	64 200	64 200	64 200	54 407
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40BF3032		2004	1	0	197 670	197 670	197 700	197 700	167 542
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73ТР553737, VIN LHBDPUS86N012850		2006	1	0	235 500	235 500	235 500	235 500	199 576
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43, ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021859734		2002	1	0	96 270	96 270	96 300	96 300	81 610
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	21420	1972	1	0	23 178	23 178	23 200	23 200	19 661
12	Бульдозер Д3-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	925029	1979	1	0	121 440	121 440	121 400	121 400	102 881
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971		1971	1	0	364 500	364 500	364 500	364 500	308 898
14	Кран мостовой г/п 10тон., г.в. 1983	772	1983	1	0	423 000	423 000	423 000	423 000	358 475
15	Погрузчик			1	0	225 000	225 000	225 000	225 000	190 678
16	Телега тракторная			1	0	20 250	20 250	20 300	20 300	17 203
20	Металлич. склад 3000*2000*2000			1	20 580	0	20 580	20 600	20 600	17 458
21	вагончик (буксир. а/м)			1	0	27 000	27 000	27 000	27 000	22 881
Столярка										
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	н/д	н/д	1	94 500	92 250	93 375	93 400	93 400	79 153
24	Станок заточной на 2 круга	н/д	н/д	1	0	17 100	17 100	17 100	17 100	14 492
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	н/д	н/д	1	0	133 500	133 500	133 500	133 500	113 136
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	н/д	н/д	1	0	51 615	51 615	51 600	51 600	43 729
27	Система аспирации с вентилятором и бункером	н/д	н/д	1	0	371 880	371 880	371 900	371 900	315 169
2										
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	н/д	н/д	1	22 400	0	22 400	22 400	22 400	18 983
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	н/д	н/д	2	0	46 200	46 200	46 200	46 200	92 400
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	н/д	н/д	2	0	16 020	16 020	16 000	32 000	27 119
31	Эл.тельфер (у бункера опила)	н/д	н/д	1	0	42 900	42 900	42 900	42 900	36 356
32	Компрессор электрический	н/д	н/д	1	0	120 000	120 000	120 000	120 000	101 695

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	н/д	н/д	1	54 950	0	54 950	55 000	55 000	46 610
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	н/д	н/д	1	133 280	0	133 280	133 300	133 300	112 966
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	н/д	н/д	1	0	120 000	120 000	120 000	120 000	101 695
36	Установка высокого давления	н/д	н/д	1	173 950	0	173 950	174 000	174 000	147 458
37	САХ (сварочный аппарат)	н/д	н/д	1	0	37 500	37 500	37 500	37 500	31 780
38	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	н/д	н/д	1	0	42 900	42 900	42 900	42 900	36 356
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россий	н/д	н/д	1	51 800	0	51 800	51 800	51 800	43 898
40	Бетономешалка вертикальная	н/д	н/д	1	4 165	0	4 165	4 200	4 200	3 559
	3									
41	Станок отрезной (ножницы)	1	н/д	1	0	19 170	19 170	19 200	19 200	16 271
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	н/д	н/д	1	26 885	0	26 885	26 900	26 900	22 797
43	Пневмоэлектрические ножницы	12	н/д	1	1 363	0	1 363	1 400	1 400	1 186
44	Зиговочный станок	н/д	н/д	1	2 940	0	2 940	2 900	2 900	2 458
45	Зиговочный станок	2	н/д	1	2 940	0	2 940	2 900	2 900	2 458
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	н/д	н/д	1	57 330	0	57 330	57 300	57 300	48 559
47	Ручной зиговочный станок	н/д	н/д	1	3 920	0	3 920	3 900	3 900	3 305
48	Стол роллинговый	15	н/д	1	13 510	0	13 510	13 500	13 500	11 441
49	Протяжной станок	13	н/д	1	26 885	0	26 885	26 900	26 900	22 797
50	Станок размоточный	11	н/д	1	30 171	0	30 171	30 200	30 200	25 593
51	Станок размоточный	н/д	н/д	1	30 171	0	30 171	30 200	30 200	25 593
52	Станок (стол) ручной гибки	34	н/д	1	0	10 950	10 950	11 000	11 000	9 322
53	Станок вальцованный соединительный	37	н/д	1	0	51 773	51 773	51 800	51 800	43 898
54	Станок (стол) ручной гибки	н/д	н/д	1	0	10 950	10 950	11 000	11 000	9 322
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	5	н/д	1	0	119 250	119 250	119 300	119 300	101 102
56	Электрический сверлильный	8	н/д	1	0	26 518	26 518	26 500	26 500	22 458
57	Заточный (наждач)	7	н/д	1	0	18 900	18 900	18 900	18 900	16 017
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	н/д	н/д	1	51 800	0	51 800	51 800	51 800	43 898
59	Электроталь ГП-500кт.	н/д	н/д	1	6 201	0	6 201	6 200	6 200	5 254
60	Электростанция SDMO LX-9000T	89	н/д	1	70 896	0	70 896	70 900	70 900	60 085
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	2	н/д	1	7 261	5 573	5 995	6 000	6 000	5 085
62	Установка пенообразования ППУ	н/д	н/д	2	41 580	0	41 580	41 600	83 200	70 508
63	Покрасочный аппарат безвоздушного	н/д	н/д	1	0	144 000	144 000	144 000	144 000	122 034

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
	распыления GRAGO									
64	Компрессор СО7	130	н/д	1	0	21 093	21 093	21 100	21 100	17 881
65	Станок рубочный	23	н/д	1	0	19 170	19 170	19 200	19 200	16 271
66	Компрессор ГСВ1/12, г.в. 1973	48	н/д	1	0	44 325	44 325	44 300	44 300	37 542
67	Рессивер воздушный 200л.	н/д	н/д	1	3 533	0	3 533	3 500	3 500	2 966
68	Котел отопительный с теплообменником	н/д	н/д	4	3 815	0	3 815	3 800	15 200	12 881
69	Компрессор СО7	133	н/д	1	0	21 093	21 093	21 100	21 100	17 881
70	Пресс (станок)	247	н/д	1	0	66 780	66 780	66 800	66 800	56 610
71	Заточный станок (наждак)	113	н/д	1	0	18 900	18 900	18 900	18 900	16 017
72	Станок трубогибочный без двигателя	н/д	н/д	1	2 790	0	2 790	2 800	2 800	2 373
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	н/д	н/д	1	1 302	0	1 302	1 300	1 300	1 102
74	Переобразователь напряжения	75	н/д	1	12 222	0	12 222	12 200	12 200	10 339
75	Сварочный аппарат	82	н/д	1	0	16 695	16 695	16 700	16 700	14 153
76	Пресс ручной	н/д	н/д	1	4 675	0	4 675	4 700	4 700	3 983
77	сварочный аппарат многопостовой	н/д	н/д	1	0	16 695	16 695	16 700	16 700	14 153
78	Трубогибочный станок ручной	н/д	н/д	1	6 511	0	6 511	6 500	6 500	5 508
	Ангар									
79	Станок для резки камня	н/д	н/д	1	13 300	0	13 300	13 300	13 300	11 271
80	Трубогибочный станок с комплексом остынки	н/д	н/д	1	0	33 323	33 323	33 300	33 300	28 220
81	Растворомешалка	н/д	н/д	3	4 165	0	4 165	4 200	12 600	10 678
82	Растворомешалка	137	н/д	1	4 165	0	4 165	4 200	4 200	3 559
83	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	4	3 360	0	3 360	3 400	13 600	11 525
84	Станок для опрессовки электрический	н/д	н/д	1	2 867	0	2 867	2 900	2 900	2 458
85	Лебедка в комплекте в ящике	н/д	н/д	1	13 594	0	13 594	13 600	13 600	11 525
86	Реостат сварочный (аппарат)	41,80,79	н/д	3	998	0	998	1 000	3 000	2 542
	Цех скролупы									
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	н/д	н/д	1	0	555 750	555 750	555 800	555 800	471 017
88	Формы заливочные	н/д	н/д	80	5 880	0	5 880	5 900	472 000	400 000
89	Формы под отводы	н/д	н/д	4	5 880	0	5 880	5 900	23 600	20 000
90	Сверлильный станок	8	н/д	1	21 504	0	21 504	21 500	21 500	18 220
91	Компрессор СО-7	28	н/д	1	0	21 093	21 093	21 100	21 100	17 881

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
92	Обогреватель инфракрасный подвесной	н/д	н/д	4	749	0	749	700	2 800	2 373
93	Насос для бочек	н/д	н/д	2	12 425	0	12 425	12 400	24 800	21 017
94	Печка на жидкое топливо	н/д	н/д	1	595	0	595	600	600	508
95	Дробилка скорлупы GE-150	н/д	н/д	1	9 097	0	9 097	9 100	9 100	7 712
Склад краски										
96	Компрессор CO-7	н/д	н/д	1	0	21 093	21 093	21 100	21 100	17 881
97	Компрессор CO-7	н/д	н/д	1	0	21 093	21 093	21 100	21 100	17 881
98	Покрасочный аппарат BATHER	н/д	н/д	1	70 000	0	70 000	70 000	70 000	59 322
99	Покрасочный аппарат	60	н/д	1	70 000	0	70 000	70 000	70 000	59 322
100	Тепловая пушка	27	н/д	1	4 840	3 722	4 001	4 000	4 000	3 390
101	Тепловая пушка	36	н/д	1	4 840	3 722	4 001	4 000	4 000	3 390
102	Покрасочный аппарат	н/д	н/д	1	70 000	0	70 000	70 000	70 000	59 322
103	Тепловая пушка	68	н/д	1	4 840	3 722	4 001	4 000	4 000	3 390
104	Пожарный гидрант	н/д	н/д	1	1 757	0	1 757	1 800	1 800	1 525
105	Стойки металлические для проволоки	н/д	н/д	12	630	0	630	600	7 200	6 102
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	н/д	н/д	3	4 215	0	4 215	4 200	12 600	10 678
Кабинет директора										
107	Стол 3-х предметный	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
108	Стулья	н/д	н/д	10	0	720	720	700	7 000	5 932
109	Телевизор ERISSON	н/д	н/д	1	5 456	4 950	5 203	5 200	5 200	4 407
110	Ксерокс CANON	н/д	н/д	1	0	1 220	1 220	1 200	1 200	1 017
111	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	2	0	450	450	500	1 000	847
112	Сейф металлический	н/д	н/д	1	0	4 500	4 500	4 500	4 500	3 814
113	Кондиционер Delongi	н/д	н/д	1	0	7 200	7 200	7 200	7 200	6 102
114	Стенка встроенная	н/д	н/д	1	0	14 914	14 914	14 900	14 900	12 627
Приемная										
115	Стол письменный	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
116	Стулья	н/д	н/д	3	0	720	720	700	2 100	1 780
117	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
118	Шкаф книжный	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
Кабинет главного инженера										
119	Стол письменный	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
120	Кресло	н/д	н/д	1	0	2 362	2 362	2 400	2 400	2 034
121	Стулья	н/д	н/д	2	0	720	720	700	1 400	1 186

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
122	Сейф металлический	н/д	н/д	1	0	4 500	4 500	4 500	4 500	3 814
123	Встроенная стенка	н/д	н/д	1	0	14 914	14 914	14 900	14 900	12 627
124	Тумба	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
125	Зеркало	н/д	н/д	1	0	1 039	1 039	1 000	1 000	847
126	Вентилятор настенный	н/д	н/д	1	1 218	0	1 218	1 200	1 200	1 017
	Архив									
127	Стол	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
128	Тумба	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
129	Стулья	н/д	н/д	3	0	720	720	700	2 100	1 780
130	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
131	Монитор SyneMaster 500L	н/д	н/д	1	0	1 826	1 826	1 800	1 800	1 525
132	Принтер HP Laser gat 5L	н/д	н/д	1	0	1 650	1 650	1 700	1 700	1 441
133	Системный блок /старый/	н/д	н/д	1	0	2 299	2 299	2 300	2 300	1 949
134	Системный блок /некондиция/	н/д	н/д	2	0	1 813	1 813	1 800	3 600	3 051
135	Зеркало	н/д	н/д	1	0	1 039	1 039	1 000	1 000	847
	Столовая									
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	н/д	н/д	1	0	5 850	5 850	5 900	5 900	5 000
137	Стулья /разные/	н/д	н/д	8	0	720	720	700	5 600	4 746
138	Стол	н/д	н/д	2	0	1 526	1 526	1 500	3 000	2 542
139	Тумбочки	н/д	н/д	2	0	884	884	900	1 800	1 525
140	Этажерка	н/д	н/д	2	0	884	884	900	1 800	1 525
141	Микроволновая печь	н/д	н/д	1	1 048	0	1 048	1 000	1 000	847
142	Жалюзи вертикальные	н/д	н/д	1	0	450	450	500	500	424
143	Антресоль	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
144	Зеркало	н/д	н/д	1	0	1 039	1 039	1 000	1 000	847
	Кабинет механика									
145	Шкаф с антресолью	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
146	Стул	н/д	н/д	1	0	720	720	700	700	593
147	Кресло	н/д	н/д	1	0	2 362	2 362	2 400	2 400	2 034
148	Тумбочка	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
149	Тумба	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
150	Стол	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
151	Тумбочка	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
152	Книжная полка	н/д	н/д	2	0	330	330	300	600	508

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
	Кабинет "Магнита"									
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
154	Стол с тумбой	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
155	Тумба с полкой	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
156	Стулья	н/д	н/д	2	0	720	720	700	1 400	1 186
157	Тумбочка черная	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
158	Столы фигурные с тумбочками	н/д	н/д	2	0	1 526	1 526	1 500	3 000	2 542
	Бухгалтерия левая сторона									
159	Стол с тумбой	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
160	Стулья	н/д	н/д	4	0	720	720	700	2 800	2 373
161	Стол на хромированных ножках	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
162	Принтер Laser Base MF3110	н/д	н/д	1	0	1 650	1 650	1 700	1 700	1 441
163	Полочка	н/д	н/д	1	0	330	330	300	300	254
164	Системный блок	н/д	н/д	2	0	3 238	3 238	3 200	6 400	5 424
165	Монитор	н/д	н/д	1	0	1 826	1 826	1 800	1 800	1 525
166	Клавиатура	н/д	н/д	1	140	0	140	100	100	85
167	Шкаф книжный	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
	Бухгалтерия правая сторона									
168	Стол письменный	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
169	Стол компьютерный	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
170	Тумба	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
171	Тумбочка	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
172	Книжная полка	н/д	н/д	2	0	330	330	300	600	508
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	н/д	н/д	2	0	6 750	6 750	6 800	13 600	11 525
174	Стулья	н/д	н/д	3	0	720	720	700	2 100	1 780
175	Кресло	н/д	н/д	1	0	2 362	2 362	2 400	2 400	2 034
176	Сейф металлический	н/д	н/д	1	0	4 500	4 500	4 500	4 500	3 814
177	Стеллаж	н/д	н/д	2	0	7 457	7 457	7 500	15 000	12 712
178	Вентилятор IRIT	н/д	н/д	2	0	561	561	600	1 200	1 017
179	Счетчик денежных купюр	н/д	н/д	1	0	4 800	4 800	4 800	4 800	4 068
180	Тумбочка	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
	Коммерческий отдел									
181	Стол с тумбой	н/д	н/д	2	0	1 526	1 526	1 500	3 000	2 542

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
182	Кресло	н/д	н/д	2	0	2 362	2 362	2 400	4 800	4 068
183	Тумба	н/д	н/д	2	0	884	884	900	1 800	1 525
184	Стулья	н/д	н/д	2	0	720	720	700	1 400	1 186
185	Стул черный	н/д	н/д	1	0	720	720	700	700	593
186	Телефон-факс PANASONIK KT-FT 982	н/д	н/д	3	0	1 950	1 950	2 000	6 000	5 085
187	Монитор Fujitsu	н/д	н/д	1	0	1 826	1 826	1 800	1 800	1 525
188	Шкаф-купе зеркальный	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
	Антресоль (кабинет)									
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
190	Тумба 2-створчатая	н/д	н/д	1	0	884	884	900	900	763
191	Стол 2-х тумбовый	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
192	Стол письменный	н/д	н/д	2	0	1 526	1 526	1 500	3 000	2 542
193	Стол с 1-й тумбой	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
194	Стол компьютерный	н/д	н/д	1	0	1 526	1 526	1 500	1 500	1 271
195	Набор мебели из приемной	н/д	н/д	1	0	10 423	10 423	10 400	10 400	8 814
196	Комод черный 3 ящика	н/д	н/д	1	0	1 768	1 768	1 800	1 800	1 525
197	Шкаф 2-х створчатый	н/д	н/д	1	0	7 457	7 457	7 500	7 500	6 356
198	Шкаф книжный /некомплект/	н/д	н/д	1	0	4 996	4 996	5 000	5 000	4 237
199	Стулья	н/д	н/д	2	0	720	720	700	1 400	1 186
200	Кресло черное	н/д	н/д	1	0	2 362	2 362	2 400	2 400	2 034
201	Телевизор soni /древний/	н/д	н/д	1	0	1 500	1 500	1 500	1 500	1 271
	Касса									
202	Стул	н/д	н/д	1	0	720	720	700	700	593
	Раздевалка									
203	Шкафчики металлические	н/д	н/д	28	1 304	0	1 304	1 300	36 400	30 847
	Столярка									
204	Баллон пропана	н/д	н/д	2	0	900	900	900	1 800	1 525
205	Огнетушитель ОП-52	н/д	н/д	2	142	0	142	100	200	169
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	н/д	н/д	1	2 052	0	2 052	2 100	2 100	1 780
	2									
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	н/д	н/д	1	0	8 505	8 505	8 500	8 500	7 203
208	Бочка на колесах с помпой	н/д	н/д	1	0	18 060	18 060	18 100	18 100	15 339
209	Грейфер, V = 1м.3	н/д	н/д	1	49 000	0	49 000	49 000	49 000	41 525

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
210	Котел собственного изготовления	н/д	н/д	1	763	0	763	800	800	678
211	Пескоструйный аппарат	н/д	н/д	1	3 360	0	3 360	3 400	3 400	2 881
212	Вентилятор № 6-8	н/д	н/д	1	0	5 055	5 055	5 100	5 100	4 322
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	н/д	н/д	1	1 970	0	1 970	2 000	2 000	1 695
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	н/д	н/д	1	1 622	0	1 622	1 600	1 600	1 356
215	Будка под кислородные баллоны	н/д	н/д	1	18 879	0	18 879	18 900	18 900	16 017
216	Вальцы протяжные (станок) восстановленные на улице	н/д	н/д	1	26 885	0	26 885	26 900	26 900	22 797
217	Печь на дровах для сушки песка	н/д	н/д	1	16 800	0	16 800	16 800	16 800	14 237
	3									
218	Автомойка Кархер 135	н/д	н/д	1	2 736	0	2 736	2 700	2 700	2 288
219	Шкаф к токарному станку	4	н/д	1	9 450	0	9 450	9 500	9 500	8 051
220	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1	2 420	0	2 420	2 400	2 400	2 034
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	н/д	н/д	1	90 154	0	90 154	90 200	90 200	76 441
222	Весы напольные 50 кг	н/д	н/д	1	2 905	0	2 905	2 900	2 900	2 458
223	Весы настольные	н/д	н/д	1	1 047	0	1 047	1 000	1 000	847
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	н/д	н/д	1	0	4 635	4 635	4 600	4 600	3 898
225	Весы УУК 2-400/500-5-003	н/д	н/д	1	2 342	0	2 342	2 300	2 300	1 949
226	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1	2 420	0	2 420	2 400	2 400	2 034
227	Тепловая пушка самодельная	н/д	н/д	1	2 420	0	2 420	2 400	2 400	2 034
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	н/д	н/д	1	60 200	0	60 200	60 200	60 200	51 017
229	Весы напольные ГП 50 кг	н/д	н/д	1	2 905	0	2 905	2 900	2 900	2 458
230	Пост газовой резки	н/д	н/д	1	2 660	0	2 660	2 700	2 700	2 288
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	113	н/д	1	0	7 872	7 872	7 900	7 900	6 695
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	111	н/д	1	0	21 510	21 510	21 500	21 500	18 220
233	Наковальня	н/д	н/д	1	686	0	686	700	700	593
	Ангар									
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	н/д	н/д	1	0	4 635	4 635	4 600	4 600	3 898
235	Насос центробежный	н/д	н/д	1	6 713	0	6 713	6 700	6 700	5 678
236	Вентилятор осевой № 4	н/д	н/д	1	2 214	0	2 214	2 200	2 200	1 864
237	Печка Булоян	н/д	н/д	1	14 630	0	14 630	14 600	14 600	12 373
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	н/д	н/д	1	6 300	0	6 300	6 300	6 300	5 339

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
239	Лебедка некомплект	н/д	н/д	1	4 428	0	4 428	4 400	4 400	3 729
240	Комплект лесов	н/д	н/д	1	11 076	0	11 076	11 100	11 100	9 407
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	н/д	н/д	1	8 050	0	8 050	8 100	8 100	6 864
242	Мотор-редукторы шлагбаума	н/д	н/д	2	1 449	0	1 449	1 400	2 800	2 373
243	Весы напольные	н/д	н/д	1	2 905	0	2 905	2 900	2 900	2 458
	Цех									
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	н/д	н/д	1	2 905	0	2 905	2 900	2 900	2 458
245	Печь муфельная	н/д	н/д	1	15 050	0	15 050	15 100	15 100	12 797
246	Лестница аллюминиевая =4м	н/д	н/д	1	774	0	774	800	800	678
247	Стремянка аллюминиевая = 2м	н/д	н/д	2	1 507	0	1 507	1 500	3 000	2 542
248	Тачка 2-х колесная	н/д	н/д	2	837	0	837	800	1 600	1 356
249	Стеллаж 2-х ярусные (ангар)	н/д	н/д	1	6 932	0	6 932	6 900	6 900	5 847
250	Стеллаж 3-х секционный	40,41	н/д	3	6 432	0	6 432	6 400	19 200	16 271
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	н/д	н/д	2	6 558	0	6 558	6 600	13 200	11 186
252	Стеллаж 2-х секционный	н/д	н/д	1	9 273	0	9 273	9 300	9 300	7 881
253	Стеллаж под инструмент	44,45	н/д	1	4 304	0	4 304	4 300	4 300	3 644
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	н/д	н/д	1	1 237	0	1 237	1 200	1 200	1 017
255	Вулканизатор	н/д	н/д	2	10 483	0	10 483	10 500	21 000	17 797
	Цех скорлупы									
256	Весы до 25 кг	10	н/д	1	4 127	0	4 127	4 100	4 100	3 475
257	Весы до 20 кг	н/д	н/д	1	4 127	0	4 127	4 100	4 100	3 475
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	н/д	н/д	1	536	0	536	500	500	424
259	Вентилятор бытовой ATLANT	н/д	н/д	1	0	561	561	600	600	508
260	Рессивер компрессорный V = 200л	н/д	н/д	1	3 533	0	3 533	3 500	3 500	2 966
	Склад краски									
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	н/д	н/д	3	4 059	0	4 059	4 100	12 300	10 424
262	Шкаф электрический ЩС-4	н/д	н/д	1	3 500	0	3 500	3 500	3 500	2 966
263	Покрасочный аппарат BATHER без	н/д	н/д	1	0	23 643	23 643	23 600	23 600	20 000
264	Вентилятор центробежный № 4	н/д	н/д	1	0	5 055	5 055	5 100	5 100	4 322
265	Насос центробежный К-80-65-160	н/д	н/д	1	6 713	0	6 713	6 700	6 700	5 678
266	Тепловая пушка самодельная	28	н/д	1	2 420	0	2 420	2 400	2 400	2 034
267	Вентилятор центробежный № 4	67	н/д	1	0	5 055	5 055	5 100	5 100	4 322
268	Верстак металлический	н/д	н/д	1	2 764	0	2 764	2 800	2 800	2 373

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	н/д	н/д	1	4 059	0	4 059	4 100	4 100	3 475
270	Вентилятор центробежный	145	н/д	1	0	5 055	5 055	5 100	5 100	4 322
271	Бачок для покрасочного аппарата	76,77,78,38	н/д	6	1 680	0	1 680	1 700	10 200	8 644
272	Рессивер воздуха = 10л	н/д	н/д	1	1 258	0	1 258	1 300	1 300	1 102
	База									
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	н/д	н/д	1	1 892	0	1 892	1 900	1 900	1 610
274	Топор маленький	н/д	н/д	1	128	0	128	100	100	85
275	Насадка к миксеру	н/д	н/д	1	679	0	679	700	700	593
276	Резак газовый длинный /1-неисправный/	н/д	н/д	3	218	0	218	200	600	508
277	Светильник взрывобезопасный (переноска) 36 В	н/д	н/д	3	92	0	92	90	270	229
278	Резак газовый малый	н/д	н/д	9	59	0	59	60	540	458
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1-неисправный/	н/д	н/д	2	0	1 089	1 089	1 100	2 200	1 864
280	Пылесос промышленный (красный) /столярный цех/	н/д	н/д	1	3 035	0	3 035	3 000	3 000	2 542
281	Конвектор сварочный НОВО-300 220В	н/д	н/д	1	3 133	0	3 133	3 100	3 100	2 627
282	Конвектор сварочный ЭЛИТЕК	н/д	н/д	1	2 275	0	2 275	2 300	2 300	1 949
283	Полуавтомат сварочный № 101	н/д	н/д	1	0	5 432	5 432	5 400	5 400	4 576
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220Вт	н/д	н/д	1	4 130	4 968	4 759	4 800	4 800	4 068
285	Бензопила "ТАЙГА"	н/д	н/д	1	2 142	0	2 142	2 100	2 100	1 780
286	Эл/пила "ПАРМА"	н/д	н/д	1	1 225	0	1 225	1 200	1 200	1 017
287	Отбойный молоток	н/д	н/д	8	8 103	0	8 103	8 100	64 800	54 915
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	н/д	н/д	1	35 000	0	35 000	35 000	35 000	29 661
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	н/д	н/д	1	15 302	0	15 302	15 300	15 300	12 966
290	Электорубанок BOSCH в чемодане	н/д	н/д	1	4 620	0	4 620	4 600	4 600	3 898
291	Лампа паяльная	н/д	н/д	2	614	0	614	600	1 200	1 017
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	н/д	н/д	1	15 302	0	15 302	15 300	15 300	12 966
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	н/д	н/д	1	162	0	162	200	200	169
294	Шлиф.машина STERN /без пылесборника/	н/д	н/д	1	1 145	0	1 145	1 100	1 100	932
295	Пистолет монтажный	н/д	н/д	3	64	0	64	60	180	153

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
296	Отбойный молоток PAIER	н/д	н/д	1	15 302	0	15 302	15 300	15 300	12 966
297	Проектор галогеновый большой ал.корпус №6	н/д	н/д	1	474	0	474	500	500	424
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	н/д	н/д	1	1 183	0	1 183	1 200	1 200	1 017
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	н/д	н/д	1	885	0	885	900	900	763
300	Мегометр	н/д	н/д	1	2 919	0	2 919	2 900	2 900	2 458
301	Пила дисковая /нерабочая/	н/д	н/д	1	2 249	0	2 249	2 200	2 200	1 864
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	н/д	н/д	2	0	561	561	600	1 200	1 017
303	Трансформатор 12В	н/д	н/д	2	276	0	276	300	600	508
304	Переноска 220 В	н/д	н/д	2	94	0	94	90	180	153
305	Горелка для кровли	н/д	н/д	1	193	0	193	200	200	169
306	Динамометр до 5т	н/д	н/д	1	8 715	0	8 715	8 700	8 700	7 373
307	Компрессор /Кузня/	н/д	н/д	1	0	21 093	21 093	21 100	21 100	17 881
308	ТЭНЫ	н/д	н/д	24	336	0	336	300	7 200	6 102
309	Пояс монтажный	н/д	н/д	6	212	0	212	200	1 200	1 017
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр.Тарасов/	н/д	н/д	5	1 026	0	1 026	1 000	5 000	4 237
311	Эл/лобзик	н/д	н/д	1	1 319	0	1 319	1 300	1 300	1 102
312	Шлиф.машинка SKIL	н/д	н/д	2	777	0	777	800	1 600	1 356
313	Миксер с насадками /1в загоне/	н/д	н/д	1	12 903	0	12 903	12 900	12 900	10 932
314	Лампа ДРЛ-400	н/д	н/д	1	292	0	292	300	300	254
315	Лампы OSARM 250w	н/д	н/д	3	160	0	160	200	600	508
316	Тестер Ц4352М	н/д	н/д	1	5 493	0	5 493	5 500	5 500	4 661
317	Теодолит с треногой	н/д	н/д	1	8 680	0	8 680	8 700	8 700	7 373
318	Термометр контактный	н/д	н/д	1	1 900	0	1 900	1 900	1 900	1 610
319	Стробоскоп	н/д	н/д	1	381	0	381	400	400	339
320	Распылитель	н/д	н/д	1	3 983	0	3 983	4 000	4 000	3 390
321	Длинометр землеустроительный (линейка)	н/д	н/д	1	1 747	0	1 747	1 700	1 700	1 441
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	н/д	н/д	3	208	0	208	200	600	508
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	н/д	н/д	4	208	0	208	200	800	678
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	н/д	н/д	1	208	0	208	200	200	169
325	Пускатель эл. На доске (№5)	н/д	н/д	1	140	0	140	100	100	85

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентарный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
326	Уровень 2м (новый)	н/д	н/д	3	292	0	292	300	900	763
327	Переноска 220 В	н/д	н/д	1	94	0	94	90	90	76
328	Удлиннитель для сварочника	н/д	н/д	1	196	0	196	200	200	169
329	Болгарка большая	н/д	н/д	1	3 136	0	3 136	3 100	3 100	2 627
330	Трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1	276	0	276	300	300	254
331	Перфоратор BOSCH	н/д	н/д	1	4 429	4 425	4 427	4 400	4 400	3 729
332	Шуруповерт BOSCH синий	н/д	н/д	1	2 158	2 310	2 234	2 200	2 200	1 864
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	н/д	н/д	1	1 645	1 575	1 610	1 600	1 600	1 356
334	Тестер малый	н/д	н/д	1	75	0	75	80	80	68
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	н/д	н/д	1	92	0	92	90	90	76
336	Автотрансформатор 220В/18В	н/д	н/д	1	276	0	276	300	300	254
337	Шуруповерт BOSCH	н/д	н/д	2	2 158	2 310	2 234	2 200	4 400	3 729
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	н/д	н/д	1	0	1 283	1 283	1 300	1 300	1 102
339	Дрель ударная BOSCH	н/д	н/д	1	3 851	0	3 851	3 900	3 900	3 305
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	н/д	н/д	1	2 772	0	2 772	2 800	2 800	2 373
341	Шлифмашина MAKITA мал.	н/д	н/д	1	1 363	0	1 363	1 400	1 400	1 186
342	Эл/дрель BOSCH	н/д	н/д	1	0	1 373	1 373	1 400	1 400	1 186
343	Ножовка по металлу	н/д	н/д	1	279	0	279	300	300	254
344	Ножовка по дереву	н/д	н/д	1	84	0	84	80	80	68
345	Линейка металл. 500м	н/д	н/д	1	74	0	74	70	70	59
346	Линейка металл. 1000м	н/д	н/д	1	185	0	185	200	200	169
347	Эл.лобзик MAKITA	н/д	н/д	1	1 319	0	1 319	1 300	1 300	1 102
348	Шлиф.машина BOSCH большая /не держит ленту/	н/д	н/д	1	3 095	0	3 095	3 100	3 100	2 627
349	Пила дисковая BOSCH	н/д	н/д	1	5 623	0	5 623	5 600	5 600	4 746
350	Пила цепная BOSCH	н/д	н/д	1	0	4 275	4 275	4 300	4 300	3 644
351	Переноска 220В	н/д	н/д	1	94	0	94	90	90	76
352	Струбцины	н/д	н/д	2	172	0	172	200	400	339
353	Степлер	н/д	н/д	1	399	0	399	400	400	339
354	Фрезы	н/д	н/д	2	80	0	80	80	160	136
Склад наверху										
355	Выключатели блок БС-3	н/д	н/д	4	168	0	168	200	800	678

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	н/д	н/д	2	110	0	110	100	200	169
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	н/д	н/д	16	110	0	110	100	1 600	1 356
358	Розетка + выключатель (комплект)	н/д	н/д	9	65	0	65	70	630	534
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	н/д	н/д	46	33	0	33	30	1 380	1 169
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	н/д	н/д	3	336	0	336	300	900	763
361	ТЭН электрич. Малый	н/д	н/д	4	336	0	336	300	1 200	1 017
362	Патроны к респираторам	н/д	н/д	100	12	0	12	10	1 000	847
363	Шланг 10 мм	н/д	н/д	2	65	0	65	70	140	119
364	Грабли без/черня	н/д	н/д	5	39	0	39	40	200	169
365	Скотч упаковочный 48 мм	н/д	н/д	7	5	0	5	10	70	59
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	н/д	н/д	1	86	0	86	90	90	76
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	н/д	н/д	5	270	0	270	300	1 500	1 271
368	Рукав пожарный б/у	н/д	н/д	2	0	525	525	500	1 000	847
369	Кран водоразборный	н/д	н/д	9	59	0	59	60	540	458
370	Лента для нагрева кабелей	н/д	н/д	1	387	0	387	400	400	339
371	Стекло к прожектору	н/д	н/д	2	162	0	162	200	400	339
372	Ножи для гильотины	н/д	н/д	1	389	0	389	400	400	339
373	Комплект пожарный (противогаз с кислородным баллоном)	н/д	н/д	5	949	0	949	900	4 500	3 814
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	н/д	н/д	2	118	0	118	100	200	169
375	Костюм огнезащитный	н/д	н/д	1	713	0	713	700	700	593
376	Каски строительные	н/д	н/д	30	25	0	25	30	900	763
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	н/д	н/д	1	4 026	5 055	4 798	4 800	4 800	4 068
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	н/д	н/д	50	191	0	191	200	10 000	8 475
379	Светильник плоский	н/д	н/д	1	496	0	496	500	500	424
380	Светильник одинарный	н/д	н/д	1	496	0	496	500	500	424
381	Рамные оконные блоки б/стекол	н/д	н/д	10	585	0	585	600	6 000	5 085
382	Рукав пожарный (новый)	н/д	н/д	9	0	923	923	900	8 100	6 864
383	Герм.лента 12	н/д	н/д	8	88	0	88	90	720	610
384	Тройник пласт. 21590	н/д	н/д	4	7	0	7	10	40	34
385	Уголки 2159	н/д	н/д	3	6	0	6	10	30	25
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	н/д	н/д	1	65	0	65	70	70	59
387	Заклепки	н/д	н/д	100	0,6	0	0,6	0,6	600	508

№/ №	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Инвентрантный/ заводской номер	Год выпуска/постройки	Количество	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках затратного подхода, руб. с НДС	Результат рыночной стоимости 1 ед. в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	Рыночная стоимость 1 ед., полученная согласованием подходов, руб. с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости 1 ед., с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
419	Бензогенератор SDMO на 220 вт	н/д	н/д	1	15 472	0	15 472	15 500	15 500	13 136
424	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor	н/д	н/д	1	12 010	0	12 010	12 000	12 000	10 169
425	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № KA 208030	н/д	н/д	1	17 125	0	17 125	17 100	17 100	14 492
Итого машины и оборудование:									7 478 630	6 337 822

11.3. Заключение об итоговой величине стоимости объектов оценки

Таблица №11.3.1. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, находящихся в залоге

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
1	Здание трансформаторной подстанции /36,1 кв.м./ кадастровый № 43:40:000179:63	360 000	305 085
2	Здание арматурного и столярного цеха /1745,6 кв.м./ кадаст.№ 43:40:000179:235	14 870 000	12 601 695
3	Здание административное /595,3 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:236- доля в праве 75/100	9 010 000	7 635 593
5	Сооружение: площадка для хранения строительных материалов /768,6 кв.м./ кадастр. № 43:40:000179:279	180 000	152 542
6	Участок автомобильной дороги /260 пог.м./ кадастр.№ 43:40:000179:234	420 000	355 932
	Итого объекты оценки, находящиеся в залоге	24 840 000 (двадцать четыре миллиона восемьсот сорок тысяч рублей)	21 050 847 (двадцать один миллион пятьдесят тысяч восемьсот сорок семь рублей)

Таблица №11.3.2. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки не в залоге

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
4	Здание холодного склада, кадастровый № 43:40:000178:136 с учетом аренды земельного участка, кадастровый номер 43:40:000178:53	2 160 000	1 856 136
в т.ч.	Право аренды земельного участка, кадастровый номер 43:40:000178:53	168 000	168 000*
7	ГАЗ-52-МТП, гос.номер у 105ва43, ПТС 43ЕЕ455950, VIN XTH520100L1286610	64 200	54 407
8	37054С, гос.номер т43бет43, ПТС 52КУ281224, VIN X8937054C40BF3032	197 700	167 542
9	BAW BJ1065P6L6F, гос.номер У006МУ43, ПТС 73TP553737, VIN LHBPDPU86N012850	235 500	199 576
10	ГАЗ-33021, гос.номер С548ВХ43, ПТС 52КМ301766, VIN XTH33021021859734	96 300	81 610
11	Прицеп тракторный 2ПТС-4, гос.номер 8426МО43, серый	23 200	19 661
12	Бульдозер ДЗ-42, рег.номер 3930КХ43, цвет желтый	121 400	102 881
13	Кран ДЭК-161, г.в. 1971	364 500	308 898
14	Кран мостовой г/п 10тон., г.в. 1983	423 000	358 475
15	Погрузчик	225 000	190 678

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
16	Телега тракторная	20 300	17 203
17	Ангар металлический № 1	350 000	296 610
18	Ангар металлический № 2	350 000	296 610
19	Ангар металлический № 3	520 000	440 678
20	Металлич. склад 3000*2000*2000	20 600	17 458
21	вагончик (буксир. а/м)	27 000	22 881
22	Пункт охраны кирпичный 3х2м	40 000	33 898
	Столярка		
23	Станок фрезерный 7мм BG 2790 Yakoruda	93 400	79 153
24	Станок заточной на 2 круга	17 100	14 492
25	Станок 4-х сторонний с системой аспирации	133 500	113 136
26	Станок торцовочный с системой пылеулав.	51 600	43 729
27	Система аспирации с вентилятором и бункером	371 900	315 169
	2		
28	Компрессор электрический (в ГАЗ-52)	22 400	18 983
29	Емкости из под.мазута V=10 м.3	92 400	78 305
30	Емкости под масло, V= 2,5м.3	32 000	27 119
31	Эл.тельфер (у бункера опила)	42 900	36 356
32	Компрессор электрический	120 000	101 695
33	Емкость воды на этажерке, V =5-7м.3	55 000	46 610
34	Тяговая лебедка для вагонов (двигатель в цехе)	133 300	112 966
35	Компрессор 5/25 (кабель в цехе)	120 000	101 695
36	Установка высокого давления	174 000	147 458
37	CAX (сварочный аппарат)	37 500	31 780
38	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-2т Болгария	42 900	36 356
39	Эл.тельфер в армат. Цехе ГП-5т Россий	51 800	43 898
40	Бетономешалка вертикальная	4 200	3 559
	3		
41	Станок отрезной (ножницы)	19 200	16 271
42	Машина специальная вальцовочная, г.в. 1972, инв.№ 16	26 900	22 797
43	Пневмоэлектрические ножницы	1 400	1 186
44	Зиговочный станок	2 900	2 458
45	Зиговочный станок	2 900	2 458
46	Зиговочный станок 220 Вт, isitan,	57 300	48 559
47	Ручной зиговочный станок	3 900	3 305
48	Стол роллинговый	13 500	11 441
49	Протяжной станок	26 900	22 797
50	Станок размоточный	30 200	25 593
51	Станок размоточный	30 200	25 593
52	Станок (стол) ручной гибки	11 000	9 322
53	Станок вальцовый соединительный	51 800	43 898

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
54	Станок (стол) ручной гибки	11 000	9 322
55	Токарный станок 1К62Б, г.в. 1962	119 300	101 102
56	Электрический сверлильный	26 500	22 458
57	Заточный (наждак)	18 900	16 017
58	Электротельфер ГП-5т, Болгария	51 800	43 898
59	Электроталь ГП-500кт.	6 200	5 254
60	Электростанция SDMO LX-9000Т	70 900	60 085
61	Тепловая пушка (новая электр.), г.в. 2007	6 000	5 085
62	Установка пенообразования ППУ	83 200	70 508
63	Покрасочный аппарат безвоздушного распыления GRAGO	144 000	122 034
64	Компрессор СО7	21 100	17 881
65	Станок рубочный	19 200	16 271
66	Компрессор ГСВ1/12, г.в. 1973	44 300	37 542
67	Рессивер воздушный 200л.	3 500	2 966
68	Котел отопительный с теплообменником	15 200	12 881
69	Компрессор СО7	21 100	17 881
70	Пресс (станок)	66 800	56 610
71	Заточный станок (наждак)	18 900	16 017
72	Станок трубогибочный без двигателя	2 800	2 373
73	Станок (устройство) ручной для поворота двигателя а/м	1 300	1 102
74	Переобразователь напряжения	12 200	10 339
75	Сварочный аппарат	16 700	14 153
76	Пресс ручной	4 700	3 983
77	сварочный аппарат многопостовой	16 700	14 153
78	Трубогибочный станок ручной	6 500	5 508
	Ангар		
79	Станок для резки камня	13 300	11 271
80	Трубогибочный станок с комплексом остинастки	33 300	28 220
81	Растворомешалка	12 600	10 678
82	Растворомешалка	4 200	3 559
83	Пескоструйный аппарат	13 600	11 525
84	Станок для опрессовки электрический	2 900	2 458
85	Лебедка в комплекте в ящике	13 600	11 525
86	Реостат сварочный (аппарат)	3 000	2 542
	Цех скорлупы		
87	Машина заливочная в комплекте с емкостями-мешалками	555 800	471 017
88	Формы заливочные	472 000	400 000
89	Формы под отводы	23 600	20 000
90	Сверлильный станок	21 500	18 220

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
91	Компрессор СО-7	21 100	17 881
92	Обогреватель инфракрасный подвесной	2 800	2 373
93	Насос для бочек	24 800	21 017
94	Печка на жидкое топливо	600	508
95	Дробилка скрепл. GE-150	9 100	7 712
	Склад краски		
96	Компрессор СО-7	21 100	17 881
97	Компрессор СО-7	21 100	17 881
98	Покрасочный аппарат BATHER	70 000	59 322
99	Покрасочный аппарат	70 000	59 322
100	Тепловая пушка	4 000	3 390
101	Тепловая пушка	4 000	3 390
102	Покрасочный аппарат	70 000	59 322
103	Тепловая пушка	4 000	3 390
104	Пожарный гидрант	1 800	1 525
105	Стойки металлические для проволоки	7 200	6 102
106	Ж/Б фундаменты под ЛЭП	12 600	10 678
	Кабинет директора		
107	Стол 3-х предметный	1 500	1 271
108	Стулья	7 000	5 932
109	Телевизор ERISSON	5 200	4 407
110	Ксерокс CANON	1 200	1 017
111	Жалюзи вертикальные	1 000	847
112	Сейф металлический	4 500	3 814
113	Кондиционер Delongi	7 200	6 102
114	Стенка встроенная	14 900	12 627
	Приемная		
115	Стол письменный	1 500	1 271
116	Стулья	2 100	1 780
117	Шкаф-купе зеркальный	7 500	6 356
118	Шкаф книжный	7 500	6 356
	Кабинет главного инженера		
119	Стол письменный	1 500	1 271
120	Кресло	2 400	2 034
121	Стулья	1 400	1 186
122	Сейф металлический	4 500	3 814
123	Встроенная стенка	14 900	12 627
124	Тумба	900	763
125	Зеркало	1 000	847
126	Вентилятор настенный	1 200	1 017
	Архив		

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
127	Стол	1 500	1 271
128	Тумба	900	763
129	Стулья	2 100	1 780
130	Шкаф 2-х створчатый	7 500	6 356
131	Монитор SyneMaster 500L	1 800	1 525
132	Принтер HP Laser gat 5L	1 700	1 441
133	Системный блок /старый/	2 300	1 949
134	Системный блок /некондиция/	3 600	3 051
135	Зеркало	1 000	847
Столовая			
136	Холодильник КШД 270/80 /2-х камерный/	5 900	5 000
137	Стулья /разные/	5 600	4 746
138	Стол	3 000	2 542
139	Тумбочки	1 800	1 525
140	Этажерка	1 800	1 525
141	Микроволновая печь	1 000	847
142	Жалюзи вертикальные	500	424
143	Антресоль	900	763
144	Зеркало	1 000	847
Кабинет механика			
145	Шкаф с антресолью	7 500	6 356
146	Стул	700	593
147	Кресло	2 400	2 034
148	Тумбочка	900	763
149	Тумба	900	763
150	Стол	1 500	1 271
151	Тумбочка	900	763
152	Книжная полка	600	508
Кабинет "Магнита"			
153	Шкаф 4-х створчатый с 2 зеркалами	7 500	6 356
154	Стол с тумбой	1 500	1 271
155	Тумба с полкой	900	763
156	Стулья	1 400	1 186
157	Тумбочка черная	900	763
158	Столы фигурные с тумбочками	3 000	2 542
Бухгалтерия левая сторона			
159	Стол с тумбой	1 500	1 271
160	Стулья	2 800	2 373
161	Стол на хромированных ножках	1 500	1 271
162	Принтер Laser Base MF3110	1 700	1 441
163	Полочка	300	254

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
164	Системный блок	6 400	5 424
165	Монитор	1 800	1 525
166	Клавиатура	100	85
167	Шкаф книжный	7 500	6 356
	Бухгалтерия правая сторона		
168	Стол письменный	1 500	1 271
169	Стол компьютерный	1 500	1 271
170	Тумба	900	763
171	Тумбочка	900	763
172	Книжная полка	600	508
173	Компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь)	13 600	11 525
174	Стулья	2 100	1 780
175	Кресло	2 400	2 034
176	Сейф металлический	4 500	3 814
177	Стеллаж	15 000	12 712
178	Вентилятор IRIT	1 200	1 017
179	Счетчик денежных купюр	4 800	4 068
180	Тумбочка	900	763
	Коммерческий отдел		
181	Стол с тумбой	3 000	2 542
182	Кресло	4 800	4 068
183	Тумба	1 800	1 525
184	Стулья	1 400	1 186
185	Стул черный	700	593
186	Телефон-факс PANASONIK KT-FT 982	6 000	5 085
187	Монитор Fugitsu	1 800	1 525
188	Шкаф-купе зеркальный	7 500	6 356
	Антресоль (кабинет)		
189	Шкаф 3-х створчатый с антресолью	7 500	6 356
190	Тумба 2-створчатая	900	763
191	Стол 2-х тумбовый	1 500	1 271
192	Стол письменный	3 000	2 542
193	Стол с 1-й тумбой	1 500	1 271
194	Стол компьютерный	1 500	1 271
195	Набор мебели из приемной	10 400	8 814
196	Комод черный 3 ящика	1 800	1 525
197	Шкаф 2-х створчатый	7 500	6 356
198	Шкаф книжный /некомплект/	5 000	4 237
199	Стулья	1 400	1 186
200	Кресло черное	2 400	2 034
201	Телевизор soni /древний/	1 500	1 271

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
	Касса		
202	Стул	700	593
	Раздевалка		
203	Шкафчики металлические	36 400	30 847
	Столярка		
204	Баллон пропана	1 800	1 525
205	Огнетушитель ОП-52	200	169
206	Огнетушитель углекислородный ОУ-25	2 100	1 780
	2		
207	Телега на колесах для транспортировки досок, труб	8 500	7 203
208	Бочка на колесах с помпой	18 100	15 339
209	Грейфер, V = 1м.3	49 000	41 525
210	Котел собственного изготовления	800	678
211	Пескоструйный аппарат	3 400	2 881
212	Вентилятор № 6-8	5 100	4 322
213	Вентилятор В-ЦЧ-70 1500 об/мин, г.в.1981	2 000	1 695
214	Вентилятор алюм. В-ЦЧ-46 970 об/мин, г.в. 1982	1 600	1 356
215	Будка под кислородные баллоны	18 900	16 017
216	Вальцы протяжные (станок) восстановленные на улице	26 900	22 797
217	Печь на дровах для сушки песка	16 800	14 237
	3		
218	Автомойка Кархер 135	2 700	2 288
219	Шкаф к токарному станку	9 500	8 051
220	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
221	Компрессорная "головка" новая к ПКС-5/25	90 200	76 441
222	Весы напольные 50 кг	2 900	2 458
223	Весы настольные	1 000	847
224	Тележка ручная (Рохля) ГП-2500кг	4 600	3 898
225	Весы УУК 2-400/500-5-003	2 300	1 949
226	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
227	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
228	Двигатель ММЗ (МТЗ-80) после кап.ремонта	60 200	51 017
229	Весы напольные ГП 50 кг	2 900	2 458
230	Пост газовой резки	2 700	2 288
231	Компрессор без эл.двигателя СО-7	7 900	6 695
232	Двигатель а/м "Волга" есть справка-счет	21 500	18 220
233	Наковальня	700	593
	Ангар		
234	Рохля ручная ГП-2500 кг	4 600	3 898
235	Насос центробежный	6 700	5 678

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
236	Вентилятор осевой № 4	2 200	1 864
237	Печка Булоян	14 600	12 373
238	Двигатель дизельный (Чехия старый)	6 300	5 339
239	Лебедка некомплект	4 400	3 729
240	Комплект лесов	11 100	9 407
241	Балка передняя ГАЗ в сборе	8 100	6 864
242	Мотор-редукторы шлагбаума	2 800	2 373
243	Весы напольные	2 900	2 458
	Цех		
244	Весы напольные в цехе (около лестницы)	2 900	2 458
245	Печь муфельная	15 100	12 797
246	Лестница аллюминевая =4м	800	678
247	Стремянка аллюминевая = 2м	3 000	2 542
248	Тачка 2-х колесная	1 600	1 356
249	Стеллаж 2-х ярусные (ангар)	6 900	5 847
250	Стеллаж 3-х секционный	19 200	16 271
251	Стеллаж 3-х секционный стационарный	13 200	11 186
252	Стеллаж 2-х секционный	9 300	7 881
253	Стеллаж под инструмент	4 300	3 644
254	Бензогенератор, (1-нерабочий)	1 200	1 017
255	Вулканизатор	21 000	17 797
	Цех скреплупы		
256	Весы до 25 кг	4 100	3 475
257	Весы до 20 кг	4 100	3 475
258	Влагоотделитель самодельный, V = 5 л	500	424
259	Вентилятор бытовой ATLANT	600	508
260	Рессивер компрессорный V = 200л	3 500	2 966
	Склад краски		
261	Покрасочный аппарат BATHER /неисправный-1шт/	12 300	10 424
262	Шкаф электрический ЩС-4	3 500	2 966
263	Покрасочный аппарат BATHER без	23 600	20 000
264	Вентилятор центробежный № 4	5 100	4 322
265	Насос центробежный К-80-65-160	6 700	5 678
266	Тепловая пушка самодельная	2 400	2 034
267	Вентилятор центробежный № 4	5 100	4 322
268	Верстак металлический	2 800	2 373
269	Покрасочный аппарат /неисправный/	4 100	3 475
270	Вентилятор центробежный	5 100	4 322
271	Бачок для покрасочного аппарата	10 200	8 644
272	Рессивер воздуха = 10л	1 300	1 102
	База		

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
273	Шланг высокого давления 40 м с пистолетом	1 900	1 610
274	Топор маленький	100	85
275	Насадка к миксеру	700	593
276	Резак газовый длиный /1-неисправный/	600	508
277	Светильник взрывобезопасный (переноска) 36 В	270	229
278	Резак газовый малый	540	458
279	Тепловентилятор ("Тропик") 380В /1-неисправный/	2 200	1 864
280	Пылесос промышленный (красный) /столярный цех/	3 000	2 542
281	Конвектор сварочный НОВО-300 220в	3 100	2 627
282	Конвектор сварочный ЭЛИТЕК	2 300	1 949
283	Полуавтомат сварочный № 101	5 400	4 576
284	Тепловентилятор 380В (№1) 220вт	4 800	4 068
285	Бензопила "ТАЙГА"	2 100	1 780
286	Эл/пила "ПАРМА"	1 200	1 017
287	Отбойный молоток	64 800	54 915
288	Покрасочный аппарат "ТАЙГЕР"	35 000	29 661
289	Отбойный молоток BOSCH в чемодане	15 300	12 966
290	Электрорубанок BOSCH в чемодане	4 600	3 898
291	Лампа паяльная	1 200	1 017
292	Отбойный молоток эл. "ФАЙРЛИНК" FSN1500	15 300	12 966
293	Прожектор галогеновый 150 Вт	200	169
294	Шлиф.машинка STERN /без пылесборника/	1 100	932
295	Пистолет монтажный	180	153
296	Отбойный молоток PAIER	15 300	12 966
297	Прожектор галогеновый большой ал.корпус №6	500	424
298	Эл/рубанок БАЙКАЛ Е315АК /без пылесборника/	1 200	1 017
299	Лебедка б/у (лягуша) /не рабочая/	900	763
300	Мегометр	2 900	2 458
301	Пила дисковая /нерабочая/	2 200	1 864
302	Вентилятор напольный (офисный) /в офисе/	1 200	1 017
303	Трансформатор 12В	600	508
304	Переноска 220 В	180	153
305	Горелка для кровли	200	169
306	Динамометр до 5т	8 700	7 373
307	Компрессор /Кузня/	21 100	17 881
308	ТЭНЫ	7 200	6 102
309	Пояс монтажный	1 200	1 017
310	Насос водяной "ГНОМ", /1 рабочий, 1 разобр.Тарасов/	5 000	4 237
311	Эл/лобзик	1 300	1 102
312	Шлиф.машинка SKIL	1 600	1 356

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
313	Миксер с насадками /1в загоне/	12 900	10 932
314	Лампа ДРЛ-400	300	254
315	Лампы OSARM 250w	600	508
316	Тестер Ц4352М	5 500	4 661
317	Теодолит с треногой	8 700	7 373
318	Термометр контактный	1 900	1 610
319	Стробоскоп	400	339
320	Распылитель	4 000	3 390
321	Длинометр землеустроительный (линейка)	1 700	1 441
322	Уровень (провила) алюмин. 2м	600	508
323	Уровень (провила) алюмин. 1м	800	678
324	Уровень (провила) алюмин. 3м	200	169
325	Пускатель эл. На доске (№5)	100	85
326	Уровень 2м (новый)	900	763
327	Переноска 220 В	90	76
328	Удлиннитель для сварочника	200	169
329	Болгарка большая	3 100	2 627
330	Трансформатор 220/12В	300	254
331	Перфоратор BOSCH	4 400	3 729
332	Шуруповерт BOSCH синий	2 200	1 864
333	Шуруповерт BOSCH зеленый	1 600	1 356
334	Тестер малый	80	68
335	Переноска взрывобезопасная с трансформатор 220/12В	90	76
336	Автотрансформатор 220В/18В	300	254
337	Шуруповерт BOSCH	4 400	3 729
338	Шуруповерт HITACHI в комплекте /нерабочий/	1 300	1 102
339	Дрель ударная BOSCH	3 900	3 305
340	Фрезер BOSCH с фрезами /замена щеток/	2 800	2 373
341	Шлифмашина MAKITA мал.	1 400	1 186
342	Эл/дрель BOSCH	1 400	1 186
343	Ножовка по металлу	300	254
344	Ножовка по дереву	80	68
345	Линейка металл. 500м	70	59
346	Линейка металл. 1000м	200	169
347	Эл.лобзик MAKITA	1 300	1 102
348	Шлиф.машина BOSCH большая /не держит ленту/	3 100	2 627
349	Пила дисковая BOSCH	5 600	4 746
350	Пила цепная BOSCH	4 300	3 644
351	Переноска 220В	90	76
352	Струбцины	400	339
353	Степлер	400	339

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
354	Фрезы	160	136
	Склад наверху		
355	Выключатели блок БС-3	800	678
356	Обои тиснен. Пр-во Германия 10м*0,53м	200	169
357	Обои "Эмилия" 10м*0,53 м	1 600	1 356
358	Розетка + выключатель (комплект)	630	534
359	Насадка для щетки хоз. (мочало)	1 380	1 169
360	ТЭН электрич. 2,1 кВт	900	763
361	ТЭН электрич. Малый	1 200	1 017
362	Патроны к респираторам	1 000	847
363	Шланг 10 мм	140	119
364	Грабли без/черня	200	169
365	Скотч упаковочный 48 мм	70	59
366	АПВ провод алюмин. 2,5 /начатая/	90	76
367	Сырая резина (рулоны) / + 3 рулона/	1 500	1 271
368	Рукав пожарный б/у	1 000	847
369	Кран водоразборный	540	458
370	Лента для нагрева кабелей	400	339
371	Стекло к прожектору	400	339
372	Ножи для гильботины	400	339
373	Комплект пожарный (противогаз с кислородным баллоном)	4 500	3 814
374	Масло ТМ ЛУКОЙЛ 5 л	200	169
375	Костюм огнезащитный	700	593
376	Каски строительные	900	763
377	Вентилятор УЛИТКА ВЦ-14-646	4 800	4 068
378	Электроды Э-46-МР-3-4,0 (5,0) УД	10 000	8 475
379	Светильник плоский	500	424
380	Светильник одинарный	500	424
381	Рамные оконные блоки б/стекол	6 000	5 085
382	Рукав пожарный (новый)	8 100	6 864
383	Герм.лента 12	720	610
384	Тройник пласт. 21590	40	34
385	Уголки 2159	30	25
386	Шланги короткие (2-х сторонние с креплениями)	70	59
387	Заклепки	600	508
388	Шлем МИОТ-49	8 000	6 780
389	Фуфайка р 52-54, р 172-176	600	508
390	Костюм рабочий р 52-24	400	339
391	Костюм рабочий р 56-58	400	339
392	Ткань костюмная /не более 3м/	20	17
393	Респиратор	400	339

№/№	Наименование объекта оценки(марка/модель)	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС округленно, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, без НДС не округленно, руб.
394	Розетка	30	25
395	Рукавицы обычные	60	51
396	Штаны ватные	1 200	1 017
397	Плащ	200	169
398	Подшлемники	160	136
399	Лампы 150 Вт	1 240	1 051
400	Фуфайка р 48-50	1 800	1 525
401	Лампы в прожектор 500Вт	3 000	2 542
402	Лист оцинков. 1250*2500	1 200	1 017
403	Лампочки 300 Вт	320	271
404	Сапоги (р. 28,5 - 2 пары и р.27 - 1 пара)	600	508
405	Ботинки р. 29	200	169
406	Сапоги резиновые р. 25,5	160	136
407	Костюм сварщика р. 52-54	500	424
408	Костюм для пескоструйных работ	1 400	1 186
409	Дрель ручная	2 200	1 864
410	Резина зимняя 200/55 R-16 NORD-FROST 5 Gisloved	4 000	3 390
411	Резина 7/50 R16 LT на китаец	7 200	6 102
412	Резина с дисками 185/75 R16 С	4 000	3 390
413	Резина 215/90 - 15С	1 800	1 525
414	Резина новая 185/75 R 16C	2 000	1 695
415	Резина 225/75 R16C	700	593
416	Резина 225/75 R 16 Кама 219	700	593
417	Стол бильярдный	26 600	22 542
418	Стол теннисный	2 800	2 373
	Инв.8		
419	Бензогенератор SDMO на 220 вт	15 500	13 136
420	Забор металлический S=180 м2	20 000	16 949
421	Забор бетонный с 2-мя воротами S=90м2, ворота с эл.приводом металлические S=24м2, ворота без электропривода S=24м2	60 000	50 847
422	Забор бетонный у ТП 19 секций по 2 плиты 3*1,5м S=171 м2	50 000	42 373
423	Забор бетонный от арматурного цеха до ангара	20 000	16 949
424	Система видеонаблюдения (не работает) 9 камер+блок Dynacolor	12 000	10 169
425	Теплосчетчик "Matuka" серия Д № КА 208030	17 100	14 492
426	Помещение (формовочный цех)	11 110 000	9 415 254
	Итого объекты оценки, не в залоге:	22 158 630 (двадцать два миллиона сто пятьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать рублей)	18 804 128 (восемнадцать миллионов восемьсот четыре тысячи сто двадцать восемь рублей)

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

РАЗДЕЛ 12. Степень участия специалистов при проведении оценки и заявление о соответствии

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

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

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

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, Федерального стандарта оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 01 июня 2015 года №328, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519), «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

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

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

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

Управляющий

ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

/ П.В. Шабалин

Оценщик

М.П.



/ А.А. Шевелев

РАЗДЕЛ 13. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 01 июня 2015 г. №328.
9. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.
10. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
11. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006.
12. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.» Нижний Новгород, 2011 год, Л.А. Лейфер.
13. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Техносфера, Москва. 2011.

Источники информации

14. <http://www.dom43.ru>
15. <https://www.avito.ru>
16. <http://www.sroroo.ru>
17. <http://economy.gov.ru>
18. <http://www.kirovreg.ru>
19. <http://www.ocenchik.ru>
20. <http://pkk5.rosreestr.ru>
21. <https://yandex.ru/maps>
22. и другие.

Прошито, пронумеровано

и скреплено печатью

293 (двести девяносто три)

лист

19 марта 2017 г.



П.В. Шабалин