



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РЕГИОНОЦЕНКА»**

ИНН 6732058828, КПП 673201001,  
Р/с 40702810943190000411 Смоленский РФ ОАО «Россельхозбанк», г. Смоленск  
К/с 30101810500000000776, БИК 046614776, ОГРН 1136733008830 от 23.05.2013 г.

«Утверждаю»

Директор ООО «РегионОценка»

\_\_\_\_\_ А.В. Демьянов

19 августа 2015 г.

**ОТЧЕТ № 30-15**

об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ОАО «Айсберг» и  
расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4

**ТОМ. 1. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА**

**Заказчик:** ОАО «Айсберг».  
214004, г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.

**Исполнитель:** ООО «РегионОценка»

**Дата определения стоимости:** По состоянию на 22 июня 2015 г.

Российская Федерация  
город Смоленск  
2015

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Конкурсному управляющему  
ОАО «Айсберг»  
С. С. Широкову

Уважаемый Сергей Сергеевич!

В соответствии с договором № 30-15 от 22 июня 2015 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО «РегионОценка» и ОАО «Айсберг», был произведен расчет рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4

Целью оценки является расчет и обоснование рыночной стоимости имущества по состоянию на 22 июня 2015г. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки для продажи в рамках конкурсного производства.

Осмотр объекта оценки и все необходимые исследования были произведены лично оценщиком.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке, оценщиком установлена итоговая величина рыночной стоимости имущества. Рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 22 июня 2015 года, с учетом всех допущений и ограничений, итоговая величина рыночной стоимости округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>1</b>	<b>Отделение бондеризации</b>	<b>12 080 100</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 950,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:14</i>	<i>1 049 300</i>
<b>2</b>	<b>Склад № 1</b>	<b>12 486 000</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 870,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:12</i>	<i>2 007 000</i>
<b>3</b>	<b>Корпус № 6 РМЦ</b>	<b>16 158 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 037,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:7</i>	<i>1 145 400</i>
<b>4</b>	<b>Корпус № 1</b>	<b>98 291 400</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 10 992,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:16</i>	<i>10 080 000</i>
<b>5</b>	<b>Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4</b>	<b>44 356 100</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 2 504,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:18</i>	<i>2 765 800</i>
<b>6</b>	<b>Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10</b>	<b>29 753 800</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 993,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:2</i>	<i>2 201 400</i>
<b>7</b>	<b>Здание транспортного цеха ПС-300</b>	<b>6 357 400</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 976,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:6</i>	<i>1 078 100</i>
<b>8</b>	<b>Арочное сооружение (2-этажный склад)</b>	<b>4 397 200</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 551,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:8</i>	<i>608 600</i>
<b>9</b>	<b>Склад (арочное сооружение)</b>	<b>3 295 600</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 573,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:10</i>	<i>632 900</i>
<b>10</b>	<b>Здание участка восстановления холодильников арочное</b>	<b>3 588 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 767,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:3</i>	<i>847 200</i>
<b>11</b>	<b>Склад ГСМ</b>	<b>5 664 300</b>

	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 226,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:15</i>	1 354 200
<b>12</b>	<b>Склад КИР с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером</b>	<b>3 646 400</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 314,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:17</i>	346 800
<b>13</b>	<b>Склад металла № 3</b>	<b>8 893 800</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 065,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:4</i>	1 176 400
<b>14</b>	<b>Доксклад</b>	<b>2 706 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 464,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:5</i>	512 500
<b>15</b>	<b>Здание ЦЗЛ</b>	<b>4 138 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 887,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:9</i>	979 800
<b>16</b>	<b>Здание кузницы</b>	<b>2 950 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 396,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:13</i>	437 400
17	Здание участка восстановления	1 332 700
18	Гараж для легковых машин	678 800
19	Гараж на 3 места	834 000
20	Гараж металлический	114 800
21	Механиз. склад штампов с краном-штабелер/стеллажи	659 000
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	3 270 300
23	Склад под гофроящички	1 997 100
24	Артскважина	182 600
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	322 900
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	232 300
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	92 600
28	Водопроводные сети - 25 п.м	6 800
29	Воздухопровод 1160 м	235 500
30	Газопровод	20 000
31	Галерея между корпусами 3 и 1	162 900
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	689 800
33	Забор /ограждение территории завода	166 700
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	185 800
35	Канализационные сети - 590 п.м.	295 200
36	Канализационные сети - 70 п.м.	35 000
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	43 300
38	Паропровод 740 м	150 200
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	122 700
40	Эстакада для хранения баллонов	121 500
41	Вертикальный отстойник	276 200
42	Нейтрализатор	92 100
43	Нейтрализатор	92 100
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	4 500
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	18 400
46	Очистные сооружения	276 200
47	Земельный участок 67:27:0020631:19	17 929 800
	<b>Итого недвижимое имущество и сооружения:</b>	<b>289 845 700</b>
48	Технологическое оборудование и оснастка в кол-ве 281 ед.	22 200 700
49	Автотранспортные средства в кол-ве 18 ед.	2 537 100
50	Товарно-материальные ценности в кол-ве 32 наим.	468 000
	<b>ИТОГО ИМУЩЕСТВО</b>	<b>315 051 500</b>

**ИТОГО: 315 051 500 (Триста пятнадцать миллионов пятьдесят одна тысяча пятьсот) рублей, без учета НДС.**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть

признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования и анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Вся информация: источники данных, методики, расчеты, выводы и анализ, используемая при оценке, представлена в соответствующих разделах отчета и приложениях к настоящему отчету.

Отчет об оценке составлен и выполнен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 (со всеми последующими изменениями);
- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в РФ (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, готовы оказать консультацию или дать дополнительные разъяснения.

С уважением,  
директор

\_\_\_\_\_ А. В. Демьянов

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	23
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	23
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	38
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	39
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	40
7. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	41
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ТИПА СТОИМОСТИ ИЛИ БАЗЫ ОЦЕНКИ .....	42
9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	43
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	44
11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	44
12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	45
13. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	47
14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	79
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	100
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	102
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	105
18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	125
19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	138
20. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	158
21. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ.....	163
22. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....	235
23. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	255
24. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	257

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Общие сведения

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В первом разделе определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации. Второй раздел Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка; сделан анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Третий раздел посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, телефонных интервью, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Основные факты и выводы приведены в таблицах ниже.

### 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

В соответствии с договором № 30-15 от 22 июня 2015 г. на оказание услуг по оценке оценщиком был произведен расчет рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.

**Таблица № 1. Общая информация.**

Наименование Объектов оценки	Объектом оценки являются здания, сооружения, земельные участки, движимое имущество, технологическое оборудование, оснастка, автотранспортные средства, товарно-материальные ценности, перечень которых представлен в задании на оценку.
Адрес (местоположение)	г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4
Текущее использование Объектов оценки	Частично используются (сдача в аренду)
Номер отчета об оценке и дата составления отчета	№ 30-15 от 19 августа 2015 г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № 30-15 от 22 июня 2015г.
Заказчик оценки	ОАО «Айсберг»
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности принадлежит ОАО «Айсберг»
Цель оценки	Определение стоимости Объектов оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки будет использован для продажи в рамках конкурсного производства. Настоящий отчет действителен лишь для указанных в нем целей. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета
Ограничения и допущения, используемые в отчете	Выполненный Исполнителем (Оценщиком) Отчет о рыночной стоимости Объектов оценки достоверен лишь для продажи в рамках конкурсного производства, - с Заказчиком стоимость не согласовывалась и в отчете отражается профессиональное мнение Оценщика
Существующие обременения права	Объекты оценки, обозначенные в Задании на оценку под № 1-16, 41-43, 47-63, находятся в залоге, в залоге также частично находится технологическое оборудование и оснастка
Дата определения стоимости Объектов оценки	22 июня 2015 г.

Срок проведения оценки	С 22 июня 2015 г. по 19 августа 2015 г.
Дата составления отчета	19 августа 2015 г.
Дата осмотра Объектов оценки	22 июня 2015 г., 09 июля 2015 г., 15 июля 2015 г.
Форма отчета	Письменная.
Стандарты оценки	Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России 20 июля 2007 года: №254 - ФСО № 3, №255 - ФСО № 2, №256 - ФСО №1, № 328 –ФСО-5 от 04 июля 2011г., № 611 –ФСО № 7 от 25.09.2014г. и стандартами Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты, полученные с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки, приведены в таблицах ниже

**Таблица № 2. Результаты оценки рыночной стоимости недвижимого имущества и сооружений**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Отделение бондизации	13 901 962	0,2	11 316 976	0,4	11 932 332	0,4	12 080 100
2	Склад № 1	9 124 697	0,2	14 086 125	0,4	12 566 583	0,4	12 486 000
3	Корпус № 6 РМЦ	8 999 471	0,2	19 025 542	0,4	16 870 425	0,4	16 158 300
4	Корпус № 1	82 192 285	0,2	105 705 967	0,4	98 926 372	0,4	98 291 400
5	Корпус № 3 истройка между корпусами № 3 и № 4	36 750 726	0,2	44 313 421	0,4	48 201 441	0,4	44 356 100
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	23 769 701	0,2	33 567 972	0,4	30 032 313	0,4	30 194 100
7	Здание транспортного цеха ПС-300	4 409 171	0,2	6 766 107	0,4	6 922 774	0,4	6 357 400
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	2 797 592	0,2	4 394 940	0,4	5 199 352	0,4	4 397 200
9	Склад (арочное сооружение)	2 701 041	0,2	3 310 181	0,4	3 578 261	0,4	3 295 600
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	3 155 814	0,2	3 389 234	0,4	4 003 670	0,4	3 588 300
11	Склад ГСМ:	4 586 441	0,2	5 866 696	0,4	6 000 732	0,4	5 664 300
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	1 469 325	0,2	4 452 902	0,4	3 928 549	0,4	3 646 400
13	Склад металла № 3	10 180 800	0,2	8 459 610	0,4	8 684 393	0,4	8 893 800
14	Доксклад	1 430 695	0,2	3 109 703	0,4	2 940 710	0,4	2 706 300
15	Здание ЦЗЛ	4 850 174	0,2	3 906 183	0,4	4 014 525	0,4	4 138 300

16	Здание кузницы	2 248 403	0,2	3 087 995	0,4	3 163 544	0,4	2 950 300
17	Здание участка восстановления	540 718	0,2	1 479 776	0,4	1 581 552	0,4	1 332 700
18	Гараж для легко-вых машин	295 697	0,2	813 869	0,4	735 264	0,4	678 800
19	Гараж на 3 места	438 926	0,2	946 375	0,4	919 080	0,4	834 000
20	Гараж металличе-ский	27 946	0,2	132 133	0,4	140 949	0,4	114 800
21	Механизирован-ный склад штам-пов с краном-штабеле-ром/стеллажи/	499 816	0,2	733 776	0,4	663 780	0,4	659 000
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	2 759 843	0,2	3 281 264	0,4	3 514 560	0,4	3 270 300
23	Склад под гофро-ящики	798 345	0,2	2 221 368	0,4	2 372 328	0,4	1 997 100
24	Артскважина	182 639	1	не применялся	0	не применялся	0	182 600
25	Безрельсовая до-рога 300 п. м.	322 888	1	не применялся	0	не применялся	0	322 900
26	Внешние кабель-ные се-ти/подстанция Чернушки 4	232 253	1	не применялся	0	не применялся	0	232 300
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	92 571	1	не применялся	0	не применялся	0	92 600
28	Водопроводные сети - 25 п.м	6 845	1	не применялся	0	не применялся	0	6 800
29	Воздухопровод 1160 м	235 463	1	не применялся	0	не применялся	0	235 500
30	Газопровод	19 968	1	не применялся	0	не применялся	0	20 000
31	Галерея между корпусами 3 и 1	162 909	1	не применялся	0	не применялся	0	162 900
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливае-мая)	689 762	1	не применялся	0	не применялся	0	689 800
33	Забор /ограждение тер-ритории завода	166 684	1	не применялся	0	не применялся	0	166 700
34	Кабельная соеди-нительная линия от ОПТС-33 до завода	185 802	1	не применялся	0	не применялся	0	185 800
35	Канализационные сети - 590 п.м.	295 225	1	не применялся	0	не применялся	0	295 200
36	Канализационные сети - 70 п.м.	35 027	1	не применялся	0	не применялся	0	35 000
37	Канализация лив-невая 86,5 п.м.	43 288	1	не применялся	0	не применялся	0	43 300
38	Паропровод 740 м	150 209	1	не применялся	0	не применялся	0	150 200
39	Резервуар (ем-кость) для хране-ния топлива (ма-зута)	122 735	1	не применялся	0	не применялся	0	122 700
40	Эстакада для хра-нения баллонов	121 461	1	не применялся	0	не применялся	0	121 500
41	Вертикальный от-	276 154	1	не применялся	0	не применялся	0	276 200



	стойник							
42	Нейтрализатор	92 051	1	не применялся	0	не применялся	0	92 100
43	Нейтрализатор	92 051	1	не применялся	0	не применялся	0	92 100
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	4 549	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	18 410	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
46	Очистные сооружения	276 154	1	не применялся	0	не применялся	0	276 200
44	Земельный участок 67:27:0020631:19	не применялся	0	не применялся	0	17 929 771	1	17 929 800
	<b>ИТОГО</b>							<b>289 845 700</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Таблица № 3. Результаты оценки рыночной стоимости технологического оборудования и оснастки**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Alcotest 6510	21 552	1	не применялся	0	не применялся	0	21 600
2	Alcotest 6810 с принтером	45 600	1	не применялся	0	не применялся	0	45 600
3	Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	10 754	1	не применялся	0	не применялся	0	10 800
4	Вакуумформовочная машина КФ-4/160*45 зав.196	129 007	1	не применялся	0	не применялся	0	129 000
5	Весы	445	1	не применялся	0	не применялся	0	400
6	Весы ВЛКТ-2 квадратные лабораторные 4 кл. зав.504	3 738	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
7	Вышка-тура УЛГ-120кр Н=9,8м	10 101	1	не применялся	0	не применялся	0	10 100
8	Гильотинные ножницы НД-3317Г 8775	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
9	Глубинный насос ЭЦВ 10-65*-x110	33 886	1	не применялся	0	не применялся	0	33 900
10	Горизонтальный фрезерный станок 6Т 83-29	77 229	1	не применялся	0	не применялся	0	77 200
11	Грузоподъемная тележка	4 022	1	не применялся	0	не применялся	0	4 000
12	Деревообрабатывающий станок УДМ-62	31 130	1	не применялся	0	не применялся	0	31 100
13	Деревообрабатывающий станок ФС-1	48 022	1	не применялся	0	не применялся	0	48 000
14	Дизель-генератор УДГА 7971	6 663	1	не применялся	0	не применялся	0	6 700

15	Диспетчерская связь КДЭ-40/4	1 127	1	не применялся	0	не применялся	0	1 100
16	Дистиллятор ДЭ-4	5 891	1	не применялся	0	не применялся	0	5 900
17	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
18	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
19	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
20	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
21	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
22	Дозатор краски ДХК-3	17 211	1	не применялся	0	не применялся	0	17 200
23	Дозатор краски ДХК-3	17 211	1	не применялся	0	не применялся	0	17 200
24	Дозирующее устройство ДХК-5	43 026	1	не применялся	0	не применялся	0	43 000
25	Дозирующее устройство ДХК-5	65 106	1	не применялся	0	не применялся	0	65 100
26	Источник питания алюминия в аргоне ТИР-315	23 695	1	не применялся	0	не применялся	0	23 700
27	Источник питания д/сварки алюмин. в аргоне ТИР-315	27 644	1	не применялся	0	не применялся	0	27 600
28	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
29	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
30	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
31	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
32	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
33	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
34	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
35	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
36	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
37	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
38	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
39	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
40	Ковровый экс-трактор	16 044	1	не применялся	0	не применялся	0	16 000
41	Компрессор 2 ВМ4-27/9 92197	32 581	1	не применялся	0	не применялся	0	32 600
42	Компрессор 2 ВМ4-27/9М 2УХЛУ	32 581	1	не применялся	0	не применялся	0	32 600
43	Конвейер НО-3618 заливки двери	161 563	1	не применялся	0	не применялся	0	161 600
44	Кондиционер AEG ACS 187HR	12 164	1	не применялся	0	не применялся	0	12 200

	5.3Квт							
45	Кондиционер МВ 3,5	13 921	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
46	Консоль поворотная НО-4418	12 742	1	не применялся	0	не применялся	0	12 700
47	Кран поворотный консольный НО-660 А	9 873	1	не применялся	0	не применялся	0	9 900
48	Кран-штабелер г/п 5 тн	10 841	1	не применялся	0	не применялся	0	10 800
49	Ларь морозильный	450	1	не применялся	0	не применялся	0	500
50	Литформа 1800-4298	8 856	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
51	Литформа 1800-4299	145 012	1	не применялся	0	не применялся	0	145 000
52	Литформа 1800-4301	24 975	1	не применялся	0	не применялся	0	25 000
53	Литформа 1800-4302	21 592	1	не применялся	0	не применялся	0	21 600
54	Литформа 1800-4319	16 269	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
55	Литформа 1800-4320	24 325	1	не применялся	0	не применялся	0	24 300
56	Литформа 1800-4321	165 203	1	не применялся	0	не применялся	0	165 200
57	Литформа ХТ 1800-4332	117 120	1	не применялся	0	не применялся	0	117 100
58	Лифт г/п 2 тн	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
59	Лифт г/п 2 тн	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
60	Лифт грузовой	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
61	Лифт грузовой 2 т	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
62	Машина точечная МТ-3001	105 819	1	не применялся	0	не применялся	0	105 800
63	Маятниковая пила НО-2630 11625	6 660	1	не применялся	0	не применялся	0	6 700
64	Монорельс г/п 0,5 тн	6 240	1	не применялся	0	не применялся	0	6 200
65	Мостовой кран 10 тн	41 467	1	не применялся	0	не применялся	0	41 500
66	Насос 1 ЦНСГ 60-198, без двигателя. без рамы Гидро	36 640	1	не применялся	0	не применялся	0	36 600
67	Насос вакуумный НВР-90Д	9 478	1	не применялся	0	не применялся	0	9 500
68	Насос ЭЦВ10-65-110 нрк	46 301	1	не применялся	0	не применялся	0	46 300
69	Настольно-сверлильный станок 2Г103 ПН	7 176	1	не применялся	0	не применялся	0	7 200
70	Настольно-сверлильный станок 2Г-103 ПН 11284	7 176	1	не применялся	0	не применялся	0	7 200
71	Настольно-сверлильный станок НС-16М	14 166	1	не применялся	0	не применялся	0	14 200
72	Осушитель воздуха ОВ-360М	66 074	1	не применялся	0	не применялся	0	66 100

73	Печь для хранения фильтров осушительных НО-3094	9 676	1	не применялся	0	не применялся	0	9 700
74	Печь Н-30 х 50А эл.щитом 490	9 676	1	не применялся	0	не применялся	0	9 700
75	Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	11 834	1	не применялся	0	не применялся	0	11 800
76	Пневмопресс НО-3767.00.00	31 913	1	не применялся	0	не применялся	0	31 900
77	Преобразователь частоты FRN 37F1S-4E	74 477	1	не применялся	0	не применялся	0	74 500
78	Пресс д/развальцовки трубки нагнетания НО-2613	39 600	1	не применялся	0	не применялся	0	39 600
79	Пресс для выруб-ки отверстий в уплотнителе НО-975	39 600	1	не применялся	0	не применялся	0	39 600
80	Пресс для обжим-ки эл.контакта Д-10	43 441	1	не применялся	0	не применялся	0	43 400
81	Пресс КВ-2536 574	43 441	1	не применялся	0	не применялся	0	43 400
82	Пресс КД-2126	145 567	1	не применялся	0	не применялся	0	145 600
83	Пресс КД-2126 К	145 567	1	не применялся	0	не применялся	0	145 600
84	Пресс КД-2128	144 146	1	не применялся	0	не применялся	0	144 100
85	Пресс МГП-2	21 721	1	не применялся	0	не применялся	0	21 700
86	Пресс под кнопку НО-2945	19 800	1	не применялся	0	не применялся	0	19 800
87	Приспособление д/снятия заусениц в трубке	19 800	1	не применялся	0	не применялся	0	19 800
88	Приспособление НО-2772	35 690	1	не применялся	0	не применялся	0	35 700
89	Пробойная уста-новка GPI-745А	42 633	1	не применялся	0	не применялся	0	42 600
90	Пружинно-навивочный авто-мат А-5214А	45 416	1	не применялся	0	не применялся	0	45 400
91	Пуансон вакуум-формовочный на под.	23 028	1	не применялся	0	не применялся	0	23 000
92	Пуансон НО-3694	68 299	1	не применялся	0	не применялся	0	68 300
93	Пуансон НО-3887 на панель двери	22 062	1	не применялся	0	не применялся	0	22 100
94	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	14 059	1	не применялся	0	не применялся	0	14 100
95	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	14 059	1	не применялся	0	не применялся	0	14 100
96	Распылитель ЭР-8	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
97	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
98	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
99	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600

100	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
101	Расходомер - счетчик холодной воды "Взлет-ЭР"	4 263	1	не применялся	0	не применялся	0	4 300
102	Расходомер СТВГ-100	3 370	1	не применялся	0	не применялся	0	3 400
103	Сварочная маши- на МТ-16-18-У-4	8 994	1	не применялся	0	не применялся	0	9 000
104	Сварочная маши- на УДГУ-350 СЭ	23 985	1	не применялся	0	не применялся	0	24 000
105	Сервер	33 341	1	не применялся	0	не применялся	0	33 300
106	Сервер Aquarius Server TD 322	92 820	1	не применялся	0	не применялся	0	92 800
107	Сервер Intel 2500LX	63 003	1	не применялся	0	не применялся	0	63 000
108	Система видеона- блюдения	29 014	1	не применялся	0	не применялся	0	29 000
109	Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	2 630 900	1	не применялся	0	не применялся	0	2 630 900
110	Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	2 149 017	1	не применялся	0	не применялся	0	2 149 000
111	Система транс-ная уч-ка упаковки х- ков модБЗТ0078	1 728 016	1	не применялся	0	не применялся	0	1 728 000
112	Система трансп- ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	6 071 031	1	не применялся	0	не применялся	0	6 071 000
113	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
114	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
115	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
116	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
117	Станция осушки воздуха УОВ-30	19 412	1	не применялся	0	не применялся	0	19 400
118	Сушильный шкаф НО-3024	16 982	1	не применялся	0	не применялся	0	17 000
119	Тахограф	7 678	1	не применялся	0	не применялся	0	7 700
120	Тельферная линия на участке штамп- пов	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
121	Тельферная линия на уч-ке об- раб.конденсатора	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
122	Тельферная линия НО-2958	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
123	Тельферная линия НО-3064	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
124	Тельферная линия НО-3116	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
125	Термопластавто- мат СЕС-Н/НУ 89408	314 950	1	не применялся	0	не применялся	0	315 000
126	Термошкаф НО- 4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	10 374	1	не применялся	0	не применялся	0	10 400

127	Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	8 894	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
128	Толщиномер МТ-41НЦ	4 500	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
129	Толщиномер МТ-41НЦ 1353	4 500	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
130	Трансформатор силовой ТМ-1600 3295	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
131	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501595	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
132	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501597	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
133	Трансформатор ТМ-1600 силовой	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
134	Трансформатор ТМ-1600 силовой инв.№ 10152 501596	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
135	Универ. электро-эрозион.копир.-прошив.ст-к 4Е-724	155 993	1	не применялся	0	не применялся	0	156 000
136	Универсальный выпрямитель УВ-160-2-3	17 301	1	не применялся	0	не применялся	0	17 300
137	Установка д/гибки корпуса двери НО-3498	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
138	Установка д/гибки панелей бок.дна крышки НО-3586	7 416	1	не применялся	0	не применялся	0	7 400
139	Установка д/резки труб стальных НО-3573	21 776	1	не применялся	0	не применялся	0	21 800
140	Установка д/мерной резки капиллярной трубки	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
141	Установка д/навивки капил.трубки НО-1080	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
142	Установка д/накатки канавок на капил.трубке	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
143	Установка д/пробивки 26 отв.в кор. двери НО-2754	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
144	Установка д/пробивки 26 отв.в корпусе две-	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300

	ри							
145	Установка д/пробивки 2-х отв.в кор. двери НО-3145	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
146	Установка д/прошивки каналов испарителя НО-3194	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
147	Установка д/развальцовки трубки НО-2613	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
148	Установка д/развальцовки медной трубки	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
149	Установка д/разматывания трубки	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
150	Установка д/резки и рихтовки	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
151	Установка д/резки и рихтовки ребра конд. НО-1860	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
152	Установка д/резки трубки конденсатора НО-2479	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
153	Установка д/рихтовки и рубки ребра конденсатора	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
154	Установка д/снятия заусениц в трубках НО-1432	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
155	Установка д/сушки заготовки испарителя	38 586	1	не применялся	0	не применялся	0	38 600
156	Установка для выдавливания пасты НО-6150000	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
157	Установка для гибки испарителя НО-2772	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
158	Установка для обжимки задней стенки исп. НО-1004	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
159	Установка для пробивки отв. в камере охл. НО-2195	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
160	Установка для резки уплотнителя НО-2762	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
161	Установка для среза скоса на планках НО-2715	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
162	Установка НО-2195 д/пробивки	31 117	1	не применялся	0	не применялся	0	31 100

	отвер. в камере охл.							
163	Установка НО-3918	51 448	1	не применялся	0	не применялся	0	51 400
164	Установка УД-40	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
165	Циркулярная пила НО-1505	1 452	1	не применялся	0	не применялся	0	1 500
166	Штамп 1541-4392	13 860	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
167	Штамп 1541-4420	6 113	1	не применялся	0	не применялся	0	6 100
168	Штамп 1541-4443	6 868	1	не применялся	0	не применялся	0	6 900
169	Штамп 1600-4053	9 078	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
170	Штамп 1601-4415	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
171	Штамп 1601-4427	8 715	1	не применялся	0	не применялся	0	8 700
172	Штамп 1601-4463	5 838	1	не применялся	0	не применялся	0	5 800
173	Штамп 1601-4465	5 080	1	не применялся	0	не применялся	0	5 100
174	Штамп 1601-4472	86 614	1	не применялся	0	не применялся	0	86 600
175	Штамп 1601-4478	5 517	1	не применялся	0	не применялся	0	5 500
176	Штамп 1700-4268	5 517	1	не применялся	0	не применялся	0	5 500
177	Штамп 1700-4453	40 175	1	не применялся	0	не применялся	0	40 200
178	Штамп 1700-4469	7 723	1	не применялся	0	не применялся	0	7 700
179	Штамп 1700-4478	4 492	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
180	Штамп 1740-4293	9 813	1	не применялся	0	не применялся	0	9 800
181	Штамп 1740-4294	81 031	1	не применялся	0	не применялся	0	81 000
182	Штамп 1740-4295	73 540	1	не применялся	0	не применялся	0	73 500
183	Штамп 1740-4322	80 214	1	не применялся	0	не применялся	0	80 200
184	Штамп 1740-4330	84 140	1	не применялся	0	не применялся	0	84 100
185	Штамп 1740-4331	79 933	1	не применялся	0	не применялся	0	79 900
186	Штамп 1740-4332	79 632	1	не применялся	0	не применялся	0	79 600
187	Штамп 1740-4333	82 337	1	не применялся	0	не применялся	0	82 300
188	Штамп ХТ 1541-4441	38 413	1	не применялся	0	не применялся	0	38 400
189	Штамп ХТ 1541-4442	37 661	1	не применялся	0	не применялся	0	37 700
190	Штамп ХТ 1601-4445	46 418	1	не применялся	0	не применялся	0	46 400
191	Штамп ХТ 1740-4314	80 950	1	не применялся	0	не применялся	0	81 000
192	Штамп ХТ 1740-4319	46 075	1	не применялся	0	не применялся	0	46 100
193	Электронная проходная Регсо-КТ02	72 782	1	не применялся	0	не применялся	0	72 800
194	Электротельфер 1026	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
195	Электротельфер 340	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
196	Электротельфер г/п 0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
197	Электротельфер г/п 0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
198	Электротельфер г/п 2 тн	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
199	Электротельфер г/п 2 тн ТЭЗ 511	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
200	Электротельфер	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400



	г/п 2,0 тн							
201	Электротельфер г/п 3,2 тн ТЭЗ 511	23 695	1	не применялся	0	не применялся	0	23 700
202	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
203	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
204	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
205	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
206	Электротельфер ТЭ-1 тн	14 480	1	не применялся	0	не применялся	0	14 500
207	Электротельфер ТЭ-1 тн	14 480	1	не применялся	0	не применялся	0	14 500
208	Газовая печь /с МБП 1980/	24 816	1	не применялся	0	не применялся	0	24 800
209	Гильотинные ножницы 45	38 032	1	не применялся	0	не применялся	0	38 000
210	Гильотинные ножницы НА-3121	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
211	Гильотинные ножницы Н-3121	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
212	Гильотинные ножницы НД-3318	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
213	Зарядное устрой- ство АЗРК-80	413	1	не применялся	0	не применялся	0	400
214	Зарядное устрой- ство для щелоч- ных аккумулято- ров	413	1	не применялся	0	не применялся	0	400
215	Зарядное устрой- ство РСТ-20-24	413	1	не применялся	0	не применялся	0	400
216	Заточной станок ЗА-63Н	1 507	1	не применялся	0	не применялся	0	1 500
217	Заточной станок ЗА-64Д 1724 инв.№0003118	1 507	1	не применялся	0	не применялся	0	1 500
218	Кран-балка г/л 3,2 тн 448	10 841	1	не применялся	0	не применялся	0	10 800
219	Кран-штабелер 0,5	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
220	Кран-штабелер КМОС 0, 125	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
221	Кран-штабелер КМОС-0,5 тн	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
222	Кран-штабелер НО-2345	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
223	Микроскоп ме- таллографический МИМ-7 61545	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
224	Настольно- сверлильный ста- нок 2М-112 94047	20 009	1	не применялся	0	не применялся	0	20 000
225	Поверочная уста- новка У-1134 М	59 238	1	не применялся	0	не применялся	0	59 200
226	Настольно свер- лильный станок НС 12А	29 768	1	не применялся	0	не применялся	0	29 800

227	Сварочная машина ВД-30	3 661	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
228	Сварочная машина для сварки уплотнителя НО-7890	3 661	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
229	Сварочная машина НО-2672	6 102	1	не применялся	0	не применялся	0	6 100
230	Сварочный аппарат ВД-201 1030	4 491	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
231	Сварочный выпрямитель ВД-306	3 661	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
232	Сейф с подставкой	5 492	1	не применялся	0	не применялся	0	5 500
233	Станция осушки воздуха А-100У	26 995	1	не применялся	0	не применялся	0	27 000
234	Твердомер ТК-2М	11 848	1	не применялся	0	не применялся	0	11 800
235	Тележка с подъемной платформой НО-2539	3 295	1	не применялся	0	не применялся	0	3 300
236	Тельфер собств.изготов.	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
237	Установка для сварки уплотнителя НО-1107	2 700	1	не применялся	0	не применялся	0	2 700
238	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
239	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
240	Установка НО-3718	38 586	1	не применялся	0	не применялся	0	38 600
241	Установка НО-3719	38 586	1	не применялся	0	не применялся	0	38 600
242	Фрезерный станок по дереву ФГП-1442	25 679	1	не применялся	0	не применялся	0	25 700
243	Циркулярный стол, инв.№0008010	11 964	1	не применялся	0	не применялся	0	12 000
244	Шкаф для сушки полиэтилена	16 982	1	не применялся	0	не применялся	0	17 000
245	Штамп 1541-4430	6 113	1	не применялся	0	не применялся	0	6 100
246	Штамп 1561-4290	13 860	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
247	Штамп 1561-4291	13 860	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
248	Штамп 1600-4044	9 078	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
249	Штамп 1601-4405	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
250	Штамп 1601-4409	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
251	Штамп 1601-4419	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
252	Штамп 1601-4446	5 838	1	не применялся	0	не применялся	0	5 800
253	Штамп 1601-4461	5 838	1	не применялся	0	не применялся	0	5 800
254	Эл.сварочная машина МТП-75/15390	2 994	1	не применялся	0	не применялся	0	3 000

255	Электродпечь Ц-105	403 305	1	не применялся	0	не применялся	0	403 300
256	Электротельфер г/п 2 тн	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
257	Эл.печь Н-45 с эл.щитом управления	9 676	1	не применялся	0	не применялся	0	9 700
258	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	не применялся	0	не применялся	0	78 705	1	78 700
259	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	не применялся	0	не применялся	0	22 032	1	22 000
260	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	не применялся	0	не применялся	0	22 032	1	22 000
261	Концентратор связи КСР-4	не применялся	0	не применялся	0	1 215	1	1 200
262	Отрезная ножовка 8В-72К	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
263	Пресс гидравлический ДГ-2430А	не применялся	0	не применялся	0	89 100	1	89 100
264	Строгальный станок 7303	не применялся	0	не применялся	0	25 060	1	25 100
265	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	не применялся	0	не применялся	0	162 000	1	162 000
266	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш	не применялся	0	не применялся	0	93 960	1	94 000
267	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	не применялся	0	не применялся	0	90 720	1	90 700
268	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	не применялся	0	не применялся	0	90 720	1	90 700
269	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	не применялся	0	не применялся	0	81 000	1	81 000
270	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	не применялся	0	не применялся	0	81 000	1	81 000
271	Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686	не применялся	0	не применялся	0	64 800	1	64 800
272	Зубодолбежный станок 5М-14 674	не применялся	0	не применялся	0	57 024	1	57 000
273	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
274	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1049	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
275	Пианино	не применялся	0	не применялся	0	1 933	1	1 900
276	Пресс КД-2124-Е 8652	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
277	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491	не применялся	0	не применялся	0	72 900	1	72 900
278	Сварочная машина МТ-1818	не применялся	0	не применялся	0	34 992	1	35 000

279	Стелоскоп стационарный СЛ-13	не применялся	0	не применялся	0	38 880	1	38 900
280	Точильный станок 3Б-633	не применялся	0	не применялся	0	16 200	1	16 200
281	Универсально-заточной станок 3Д-641Е	не применялся	0	не применялся	0	106 920	1	106 900
<b>ИТОГО</b>								<b>22 200 700</b>

Таблица № 4. Результаты оценки рыночной стоимости транспортных средств

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Автомобиль ИЖ 27175-037 год вып. 2009, рег. знак Н053КУ67	не применялся	0	не применялся	0	38 000	1	38 000
2	Автомашина КАМАЗ-5410 год вып.1991, рег. знак О999МВ67	не применялся	0	не применялся	0	153 900	1	153 900
3	Полуприцеп KAISER S3803V год вып. 1993, рег. знак АВ696167	не применялся	0	не применялся	0	161 700	1	161 700
4	Полуприцеп МАЗ-975800-013 год вып. 2007, рег. знак АА858967	не применялся	0	не применялся	0	234 900	1	234 900
5	Автомобиль ГАЗ-31105, год вып. 2004, рег. знак Р037РР67	не применялся	0	не применялся	0	25 900	1	25 900
6	Автомашина КАМАЗ-53215N, год вып. 2004, рег. знак Р068ЕЕ67	не применялся	0	не применялся	0	363 100	1	363 100
7	Автомашина КАМАЗ 54115-15 год вып.2007, рег. знак Р282КВ67	не применялся	0	не применялся	0	366 400	1	366 400
8	Автомашина КАМАЗ-5320 год вып.1992, рег. знак Р307ЕВ67	не применялся	0	не применялся	0	122 800	1	122 800
9	Автомашина ЗИЛ-4331 год вып.1994, рег. знак Р376СК67	не применялся	0	не применялся	0	71 500	1	71 500
10	Автомашина ЗИЛ-431412 год вып.1991, рег.	не применялся	0	не применялся	0	78 300	1	78 300

	знак Р402ЕВ67							
11	Автомашина ГАЗ-5312- К0503Б год вып.1988, рег. знак Р404ЕВ67	не применял- ся	0	не применял- ся	0	65 500	1	65 500
12	Автомашина ЗИЛ-ММ34502 год вып.1991, рег. знак Р409ЕВ67	не применял- ся	0	не применял- ся	0	72 900	1	72 900
13	Автомашина ЗИЛ-431410 год вып.1993, рег. знак Р670ВТ67	не применял- ся	0	не применял- ся	0	78 300	1	78 300
14	Автомашина ГАЗ-33021 год вып. 2002, рег. знак Т606КУ67	не применял- ся	0	не применял- ся	0	79 600	1	79 600
15	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	173 300	1	не применял- ся	0	не применял- ся	0	173 300
16	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	23 600	1	не применял- ся	0	не применял- ся	0	23 600
17	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	213 700	1	не применял- ся	0	не применял- ся	0	213 700
18	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	213 700	1	не применял- ся	0	не применял- ся	0	213 700
	<b>ИТОГО</b>							<b>2 537 100</b>

Таблица № 5. Результаты оценки рыночной стоимости товарно-материальных ценностей

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Canon	не применял-ся	0	не применял-ся	0	6 000	1	6 000
2	DS2100N-1200 промышленный стационарный лазерный сканер RS232+RS485, стандартное разрешение, 10-30Vdc	не применял-ся	0	не применял-ся	0	62 400	1	62 400
3	Датчик ДНТ-1	не применял-ся	0	не применял-ся	0	3 900	1	3 900
4	Датчик напора и тяги "ДНТ-100"	не применял-ся	0	не применял-ся	0	11 600	1	11 600
5	Датчик тяги ДРД-1	не применял-ся	0	не применял-ся	0	3 400	1	3 400
6	Детектор банкнот DORS 1000	не применял-ся	0	не применял-ся	0	1 300	1	1 300

7	Дифманометр ДМ-3583М	не применялся	0	не применялся	0	5 300	1	5 300
8	Исполнительный механизм МЭО 40/63	не применялся	0	не применялся	0	2 400	1	2 400
9	Исполнительный механизм МЭО-40/25	не применялся	0	не применялся	0	4 700	1	4 700
10	Кассовый аппарат ККМ Микро-103К	не применялся	0	не применялся	0	4 200	1	4 200
11	Лист г/к 20*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 19903-74	не применялся	0	не применялся	0	700	1	700
12	Лист г/к 20*1500*6000 ст45 н/о	не применялся	0	не применялся	0	12 100	1	12 100
13	Лист г/к 30*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 14637-89	не применялся	0	не применялся	0	6 900	1	6 900
14	Лист г/к 40*1500*6000 н/о	не применялся	0	не применялся	0	1 600	1	1 600
15	Лист г/к 50*1500*1000 ст.3 сп/пс	не применялся	0	не применялся	0	5 400	1	5 400
16	Машина электронная контрольно-кассовая "Микро 104К"	не применялся	0	не применялся	0	4 300	1	4 300
17	Облучатель-рециркуляр СН-211-115 (настенный)	не применялся	0	не применялся	0	3 900	1	3 900
18	Паровой насос ПД 16/20	не применялся	0	не применялся	0	58 000	1	58 000
19	Подъемник на зачлочную ванну	не применялся	0	не применялся	0	26 000	1	26 000
20	Прибор контроля пламени Ф 34,2	не применялся	0	не применялся	0	11 400	1	11 400
21	Принтер	не применялся	0	не применялся	0	1 400	1	1 400
22	Радиосканер лазерный промышленный	не применялся	0	не применялся	0	21 300	1	21 300
23	Регулятор Р 25.1.2	не применялся	0	не применялся	0	4 400	1	4 400
24	Сигнализатор уровня жидкости	не применялся	0	не применялся	0	9 300	1	9 300
25	Сканер	не применялся	0	не применялся	0	13 200	1	13 200
26	Счетчик банкнот Magnet - 15	не применялся	0	не применялся	0	2 200	1	2 200
27	Терминал сбора данных (лазерный)	не применялся	0	не применялся	0	40 100	1	40 100
28	Электросчетчик	не применялся	0	не применялся	0	1 700	1	1 700
29	Поддон 7878-7316	не применялся	0	не применялся	0	44 000	1	44 000

		ся		ся				
30	Тара обечайки 5254750064	не применялся	0	не применялся	0	10 000	1	10 000
31	Ящик металлический (Атлант) 5254750060	не применялся	0	не применялся	0	35 600	1	35 600
32	Ящик металлический (РБ)	не применялся	0	не применялся	0	49 300	1	49 300
	<b>ИТОГО</b>							<b>468 000</b>

Данный результат не включает в себя налог на добавленную стоимость.

### **1.1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки**

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки указана в рублях Российской Федерации. Рыночная стоимость оцениваемого имущества, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 22 июня 2015 года, округленно составляет:

**ИТОГО: 315 051 500 (Триста пятнадцать миллионов пятьдесят одна тысяча пятьсот) рублей, без учета НДС.**

«Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное» (ФЗ- 135, ст. 12).

## **2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Основанием для проведения оценки является договор на оценку № 30-15 от 22 июня 2015 года, заключенный между ООО «РегионОценка» и ОАО «Айсберг» в г. Смоленске.

## **3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

### **3.1. Объекты оценки**

Объектами оценки являются здания, сооружения, земельные участки, движимое имущество, технологическое оборудование, оснастка, автотранспортные средства, товарно-материальные ценности, расположенные по адресу: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.

### **3.2. Состав Объектов оценки**

В состав Объектов оценки входят:

**Таблица № 6**

№ п/п	Наименование	Общая площадь, площадь застройки, кв.м., протяженность, м
1	Отделение бондеризации	1 501,3
2	Склад № 1	1 581,1
3	Корпус № 6 РМЦ	2 122,6
4	Корпус № 1	12 446,7
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	6 064,6
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	3 778,6
7	Здание транспортного цеха ПС-300	789,1
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	710,1
9	Склад (арочное сооружение)	488,7
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	546,8
11	Склад ГСМ:	684,0
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	447,8
13	Склад металла № 3	989,9
14	Доксклад	335,2
15	Здание ЦЗЛ	457,6

16	Здание кузницы	360,6
17	Здание участка восстановления	216,0
18	Гараж для легковых машин	72,0
19	Гараж на 3 места	90,0
20	Гараж металлический	19,3
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером /стеллажи/	65,0
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	480,0
23	Склад под гофроящички	324,0
24	Артскважина глубиной 146 м	146 м
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	300 п.м.
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	3000 м
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	516 п.м.
28	Водопроводные сети - 25 п.м	25 п.м.
29	Воздухопровод 1160 м	1160 м
30	Газопровод	60 м
31	Галерея между корпусами 3 и 1	57,2
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	59,5
33	Забор /ограждение территории завода	321 п.м.
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	2400 м
35	Канализационные сети - 590 п.м.	590 п.м.
36	Канализационные сети - 70 п.м.	70 п.м.
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	86,5 п.м.
38	Паропровод 740 м	740 м
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	V-200 куб.м.
40	Эстакада для хранения баллонов	169,0
41	Вертикальный отстойник	60,0
42	Нейтрализатор	20,0
43	Нейтрализатор	20,0
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	950 м
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	30 м
46	Очистные сооружения	60
47	Земельный участок 67:27:0020631:2	1 993,0
48	Земельный участок 67:27:0020631:3	767,0
49	Земельный участок 67:27:0020631:4	1 065,0
50	Земельный участок 67:27:0020631:5	464,0
51	Земельный участок 67:27:0020631:6	976,0
52	Земельный участок 67:27:0020631:7	1 037,0
53	Земельный участок 67:27:0020631:8	551,0
54	Земельный участок 67:27:0020631:9	887,0
55	Земельный участок 67:27:0020631:10	573,0
56	Земельный участок 67:27:0020631:12	1 817,0
57	Земельный участок 67:27:0020631:13	396,0
58	Земельный участок 67:27:0020631:14	950,0
59	Земельный участок 67:27:0020631:15	1 226,0
60	Земельный участок 67:27:0020631:16	10 992,0
61	Земельный участок 67:27:0020631:17	314,0
62	Земельный участок 67:27:0020631:18	2 504,0
63	Земельный участок 67:27:0020631:19	19 552,0
64	Alcotest 6510	
65	Alcotest 6810 с принтером	
66	Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	
67	Вакуумформовочная машина КФ-4/160*45 зав.196	
68	Весы	
69	Весы ВЛКТ-2 квадратные лабораторные 4 кл. зав.504	
70	Вышка-тура УЛТ-120кр Н=9,8м	



71	Гильотинные ножницы НД-3317Г 8775	
72	Глубинный насос ЭЦВ 10-65*-х110	
73	Горизонтальн-фрезерный станок 6Т 83-29	
74	Грузоподъемная тележка	
75	Деревообрабатывающий станок УДМ-62	
76	Деревообрабатывающий станок ФС-1	
77	Дизель-генератор УДГА 7971	
78	Диспетчерская связь КДЭ-40/4	
79	Дистиллятор ДЭ-4	
80	Дозатор ДХК-5	
81	Дозатор ДХК-5	
82	Дозатор ДХК-5	
83	Дозатор ДХК-5	
84	Дозатор ДХК-5	
85	Дозатор краски ДХК-3	
86	Дозатор краски ДХК-3	
87	Дозирующее устройство ДХК-5	
88	Дозирующее устройство ДХК-5	
89	Источник питания алюминия в аргоне ТИР-315	
90	Источник питания д/сварки алюмин. в аргоне ТИР-315	
91	Камера КСО 2У М3	
92	Камера КСО 2У М3	
93	Камера КСО 2У М3	
94	Камера КСО 2У М3	
95	Камера КСО 2У М3	
96	Камера КСО 2У М3	
97	Камера КСО 2У М3	
98	Камера КСО 2У М3	
99	Камера КСО 2У М3	
100	Камера КСО 2У М3	
101	Камера КСО 2У М3	
102	Камера КСО 2У М3	
103	Ковровый экстрактор	
104	Компрессор 2 ВМ4-27/9 92197	
105	Компрессор 2 ВМ4-27/9М 2УХЛЮ	
106	Конвейер НО-3618 заливки двери	
107	Кондиционер AEG ACS 187HR 5.3Квт	
108	Кондиционер МВ 3,5	
109	Консоль поворотная НО-4418	
110	Кран поворотный консольный НО-660 А	
111	Кран-штабелер г/п 5 тн	
112	Ларь морозильный	
113	Литформа 1800-4298	
114	Литформа 1800-4299	
115	Литформа 1800-4301	
116	Литформа 1800-4302	
117	Литформа 1800-4319	
118	Литформа 1800-4320	
119	Литформа 1800-4321	
120	Литформа ХТ 1800-4332	
121	Лифт г/п 2 тн	
122	Лифт г/п 2 тн	
123	Лифт грузовой	
124	Лифт грузовой 2 т	
125	Машина точечная МТ-3001	

126	Маятниковая пила НО-2630 11625	
127	Монорельс г/п 0,5 тн	
128	Мостовой кран 10 тн	
129	Насос 1 ЦНСГ 60-198, без двигателя. без рамы Гидро	
130	Насос вакуумный НВР-90Д	
131	Насос ЭЦВ10-65-110 нрк	
132	Настольно-сверлильный станок 2Г103 ПН	
133	Настольно-сверлильный станок 2Г-103 ПН 11284	
134	Настольно-сверлильный станок НС-16М	
135	Осушитель воздуха ОВ-360М	
136	Печь для хранения фильтров осушительных НО-3094	
137	Печь Н-30 х 50А эл.щитом 490	
138	Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	
139	Пневмопресс НО-3767.00.00	
140	Преобразователь частоты FRN 37F1S-4E	
141	Пресс д/развальцовки трубки нагнетания НО-2613	
142	Пресс для вырубki отверстий в уплотнителе НО-975	
143	Пресс для обжимки эл.контакта Д-10	
144	Пресс КВ-2536 574	
145	Пресс КД-2126	
146	Пресс КД-2126 К	
147	Пресс КД-2128	
148	Пресс МГП-2	
149	Пресс под кнопку НО-2945	
150	Приспособление д/снятия заусениц в трубке	
151	Приспособление НО-2772	
152	Пробойная установка GPI-745А	
153	Пружино-навивочный автомат А-5214А	
154	Пуансон вакуумформовочный на под.	
155	Пуансон НО-3694	
156	Пуансон НО-3887 на панель двери	
157	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	
158	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	
159	Распылитель ЭР-8	
160	Распылитель ЭР-9	
161	Распылитель ЭР-9	
162	Распылитель ЭР-9	
163	Распылитель ЭР-9	
164	Расходомер - счетчик холодной воды "Взлет-ЭР"	
165	Расходомер СТВГ-100	
166	Сварочная машина МТ-16-18-У-4	
167	Сварочная машина УДГУ-350 СЭ	
168	Сервер	
169	Сервер Aquarius Server TD 322	
170	Сервер Intel 2500LX	
171	Система видеонаблюдения	
172	Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	
173	Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	
174	Система транс-ная уч-ка упаковки х-ков модБЗТ0078	
175	Система трансп-ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	
176	Стабилизатор	
177	Стабилизатор	
178	Стабилизатор	
179	Стабилизатор	
180	Станция осушки воздуха УОВ-30	

181	Сушильный шкаф НО-3024	
182	Гахограф	
183	Тельферная линия на участке штампов	
184	Тельферная линия на уч-ке обраб. конденсатора	
185	Тельферная линия НО-2958	
186	Тельферная линия НО-3064	
187	Тельферная линия НО-3116	
188	Термопластавтомат СЕС-Н/НУ 89408	
189	Термошкаф НО-4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	
190	Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	
191	Толщиномер МТ-41НЦ	
192	Толщиномер МТ-41НЦ 1353	
193	Трансформатор силовой ТМ-1600 3295	
194	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501595	
195	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501597	
196	Трансформатор ТМ-1600 силовой	
197	Трансформатор ТМ-1600 силовой инв.№ 10152 501596	
198	Универ. электроэрозион.копир.-прошив.ст-к 4Е-724	
199	Универсальный выпрямитель УВ-160-2-3	
200	Установка д/гибки корпуса двери НО-3498	
201	Установка д/гибки панелей бок.,дна крышки НО-3586	
202	Установка д/резки труб стальных НО-3573	
203	Установка д/мерной резки капиллярной трубки	
204	Установка д/навивки капил. трубки НО-1080	
205	Установка д/накатки канавок на капил. трубе	
206	Установка д/пробивки 26 отв.в кор. двери НО-2754	
207	Установка д/пробивки 26 отв.в корпусе двери	
208	Установка д/пробивки 2-х отв.в кор. двери НО-3145	
209	Установка д/прошивки каналов испарителя НО-3194	
210	Установка д/развальцовки трубки НО-2613	
211	Установка д/развальцовки медной трубки	
212	Установка д/разматывания трубки	
213	Установка д/резки и рихтовки	
214	Установка д/резки и рихтовки ребра конд. НО-1860	
215	Установка д/резки трубки конденсатора НО-2479	
216	Установка д/рихтовки и рубки ребра конденсатора	
217	Установка д/снятия заусениц в трубках НО-1432	
218	Установка д/сушки заготовки испарителя	
219	Установка для выдавливания пасты НО-6150000	
220	Установка для гибки испарителя НО-2772	
221	Установка для обжимки задней стенки исп. НО-1004	
222	Установка для пробивки отв. в камере охл. НО-2195	
223	Установка для резки уплотнителя НО-2762	
224	Установка для среза скоса на планках НО-2715	
225	Установка НО-2195 д/пробивки отвер. в камере охл.	
226	Установка НО-3918	
227	Установка УД-40	
228	Циркулярная пила НО-1505	
229	Штамп 1541-4392	
230	Штамп 1541-4420	
231	Штамп 1541-4443	
232	Штамп 1600-4053	
233	Штамп 1601-4415	
234	Штамп 1601-4427	
235	Штамп 1601-4463	

236	Штамп 1601-4465	
237	Штамп 1601-4472	
238	Штамп 1601-4478	
239	Штамп 1700-4268	
240	Штамп 1700-4453	
241	Штамп 1700-4469	
242	Штамп 1700-4478	
243	Штамп 1740-4293	
244	Штамп 1740-4294	
245	Штамп 1740-4295	
246	Штамп 1740-4322	
247	Штамп 1740-4330	
248	Штамп 1740-4331	
249	Штамп 1740-4332	
250	Штамп 1740-4333	
251	Штамп ХТ 1541-4441	
252	Штамп ХТ 1541-4442	
253	Штамп ХТ 1601-4445	
254	Штамп ХТ 1740-4314	
255	Штамп ХТ 1740-4319	
256	Электронная проходная Рерсо-КТ02	
257	Электротельфер 1026	
258	Электротельфер 340	
259	Электротельфер г/п 0,5 тн	
260	Электротельфер г/п 0,5 тн	
261	Электротельфер г/п 2 тн	
262	Электротельфер г/п 2 тн ТЭЗ 511	
263	Электротельфер г/п 2,0 тн	
264	Электротельфер г/п 3,2 тн ТЭЗ 511	
265	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	
266	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	
267	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	
268	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	
269	Электротельфер ТЭ-1 тн	
270	Электротельфер ТЭ-1 тн	
271	Газовая печь /с МБП 1980/	
272	Гильотинные ножницы 45	
273	Гильотинные ножницы НА-3121	
274	Гильотинные ножницы Н-3121	
275	Гильотинные ножницы НД-3318	
276	Зарядное устройство АЗРК-80	
277	Зарядное устройство для щелочных аккумуляторов	
278	Зарядное устройство РСТ-20-24	
279	Заточной станок ЗА-63Н	
280	Заточной станок ЗА-64Д 1724 инв.№0003118	
281	Кран-балка г/л 3,2 тн 448	
282	Кран-штабелер 0,5	
283	Кран-штабелер КМОС 0, 125	
284	Кран-штабелер КМОС-0,5 тн	
285	Кран-штабелер НО-2345	
286	Микроскоп металлографический МИМ-7 61545	
287	Настольно-сверлильный станок 2М-112 94047	
288	Поверочная установка У-1134 М	
289	Настольно сверлильный станок НС 12А	
290	Сварочная машина ВД-30	

291	Сварочная машина для сварки уплотнителя НО-7890	
292	Сварочная машина НО-2672	
293	Сварочный аппарат ВД-201 1030	
294	Сварочный выпрямитель ВД-306	
295	Сейф с подставкой	
296	Станция осушки воздуха А-100У	
297	Твердомер ТК-2М	
298	Тележка с подъемной платформой НО-2539	
299	Тельфер собств.изготов.	
300	Установка для сварки уплотнителя НО-1107	
301	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	
302	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	
303	Установка НО-3718	
304	Установка НО-3719	
305	Фрезерный станок по дереву ФГП-1442	
306	Циркулярный стол, инв.№0008010	
307	Шкаф для сушки полиэтилена	
308	Штамп 1541-4430	
309	Штамп 1561-4290	
310	Штамп 1561-4291	
311	Штамп 1600-4044	
312	Штамп 1601-4405	
313	Штамп 1601-4409	
314	Штамп 1601-4419	
315	Штамп 1601-4446	
316	Штамп 1601-4461	
317	Эл.сварочная машина МТП-75/15 390	
318	Электродпечь Ц-105	
319	Электротельфер г/п 2 тн	
320	Эл.печь Н-45 с эл.щитом управления	
321	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	
322	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	
323	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	
324	Концентратор связи КСР-4	
325	Отрезная ножовка 8В-72К	
326	Пресс гидравлический ДГ-2430А	
327	Строгальный станок 7303	
328	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	
329	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш	
330	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	
331	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	
332	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	
333	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	
334	Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686	
335	Зубодолбежный станок 5М-14 674	
336	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083	
337	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1049	
338	Пианино	
339	Пресс КД-2124-Е 8652	
340	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491	
341	Сварочная машина МТ-1818	
342	Стелоскоп стационарный СЛ-13	
343	Точильный станок 3Б-633	
344	Универсально-заточной станок 3Д-641Е	
345	Автомобиль ИЖ 27175-037 год вып. 2009, рег. знак Н053КУ67	

346	Автомашина КАМАЗ-5410 год вып.1991, рег. знак О999МВ67	
347	Полуприцеп KAISER S3803V год вып. 1993, рег. знак АВ696167	
348	Полуприцеп МАЗ-975800-013 год вып. 2007, рег. знак АА858967	
349	Автомобиль ГАЗ-31105, год вып. 2004, рег. знак Р037РР67	
350	Автомашина КАМАЗ-53215N, год вып. 2004, рег. знак Р068ЕЕ67	
351	Автомашина КАМАЗ 54115-15 год вып.2007, рег. знак Р282КВ67	
352	Автомашина КАМАЗ-5320 год вып.1992, рег. знак Р307ЕВ67	
353	Автомашина ЗИЛ-4331 год вып.1994, рег. знак Р376СК67	
354	Автомашина ЗИЛ-431412 год вып.1991, рег. знак Р402ЕВ67	
355	Автомашина ГАЗ-5312-К0503Б год вып.1988, рег. знак Р404ЕВ67	
356	Автомашина ЗИЛ-ММ34502 год вып.1991, рег. знак Р409ЕВ67	
357	Автомашина ЗИЛ-431410 год вып.1993, рег. знак Р670ВТ67	
358	Автомашина ГАЗ-33021 год вып. 2002, рег. знак Т606КУ67	
359	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	
360	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	
361	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	
362	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	
363	Canon	
364	DS2100N-1200 промышленный стационарный лазерный сканер RS232+RS485, стандартное разрешение, 10-30Vdc	
365	Датчик ДНТ-1	
366	Датчик напора и тяги "ДНТ-100"	
367	Датчик тяги ДРД-1	
368	Детектор банкнот DORS 1000	
369	Дифманометр ДМ-3583М	
370	Исполнительный механизм МЭО 40/63	
371	Исполнительный механизм МЭО-40/25	
372	Кассовый аппарат КKM Микро-103К	
373	Лист г/к 20*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 19903-74	
374	Лист г/к 20*1500*6000 ст45 н/о	
375	Лист г/к 30*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 14637-89	
376	Лист г/к 40*1500*6000 н/о	
377	Лист г/к 50*1500*1000 ст.3 сп/пс	
378	Машина электронная контрольно-кассовая "Микро 104К"	
379	Облучатель-рециркуляр СН-211-115 (настенный)	
380	Паровой насос ПД 16/20	
381	Подъемник на закалочную ванну	
382	Прибор контроля пламени Ф 34,2	
383	Принтер	
384	Радиосканер лазерный промышленный	
385	Регулятор Р 25.1.2	
386	Сигнализатор уровня жидкости	
387	Сканер	
388	Счетчик банкнот Magner - 15	
389	Терминал сбора данных (лазерный)	
390	Электросчетчик	
391	Поддон 7878-7316	
392	Тара обечайки 5254750064	
393	Ящик металлический (Атлант)5254750060	
394	Ящик металлический (РБ)	

Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей приведены в технических паспортах, находящихся в приложении, а также в разделе 6 - «Количественные и качественные характеристики Объектов оценки».

### **3.3. Имущественные права на объект оценки**

На дату проведения оценки объект оценки находится в собственности ОАО «Айсберг».

Местонахождение Собственника: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.

Реквизиты Собственника: ОГРН 1026701420888 от 18.07.2002 г.

### **3.4. Права, учитываемые при оценке Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав**

При оценке учитывается право собственности ОАО «Айсберг».

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

При подготовке Отчета об оценке было установлено, что в отношении ОАО «Айсберг» введено конкурсное производство. Объекты оценки, обозначенные в п. 3.2 Задания на оценку под № 1-16, 41-43, 47-63, находятся в залоге, в залоге также частично находится технологическое оборудование и оснастка.

### **3.5. Цель оценки**

Целью оценки является определение стоимости Объектов оценки по состоянию на 22 июня 2015 года.

### **3.6. Вид определяемой стоимости Объектов оценки, обоснование ее использования**

В отчете необходимо определить рыночную стоимость. Необходимость установления данного вида стоимости Объектов оценки, определена договором на осуществление оценки Объектов оценки и соответствует задаче выполняемой оценки.

### **3.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Полученный результат может быть использован Заказчиком для подтверждения рыночной стоимости Объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства с учетом нижеследующих ограничений:

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета; за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации<sup>1</sup>;

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;

- Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Иное применение полученного результата не предусмотрено.

### **3.8. Дата определения стоимости Объектов оценки (дата проведения оценки, дата оценки)**

Датой определения стоимости Объектов оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость Объектов оценки - на 22 июня 2015 г.

### **3.9. Срок проведения оценки**

Работа по оценке Объектов оценки осуществлялась с 22 июня по 19 августа 2015 г.

### **3.10. Дата составления отчета**

Дата составления отчета 19 августа 2015 г.

### **3.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения соци-

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 21.07.2014г.

альных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

Выполненный Оценщиком отчет о рыночной стоимости Объектов оценки достоверен лишь для целей продажи.

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе 9 «Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки».

### 3.12. Балансовая (остаточная) стоимость

Таблица № 7. Балансовая стоимость Объектов оценки

№№ п/п	Наименование	Год выпуска (постройки, приобретения)	Балансовая стоимость, руб.
1	Арочное сооружение СА-1 (2-х этажный склад)	1990	3 931 333,90
2	Артскважина глубина 146 м	1971	89 381,00
3	Безрельсовая дорога 300 п.м.	1970	201 212,00
4	Внешние кабельные сети / подстанция Чернушки - 4	1968	146 300,00
5	Водопроводные сети - 516 п.м., d-100мм, сталь	1971	46 982,00
6	Водопроводные сети - 25 п.м, d-150мм, сталь	1972	2 276,00
7	Воздухопровод 1160 м, d-25-200мм, сталь	1972	38 875,00
8	Газопровод 60 м, d-150мм, сталь	1969	39 728,00
9	Галерея между корпусами 3 и 1	1972	981 396,32
10	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	2013	3 458 098,00
11	Гараж для легковых машин	1987	27 753,00
12	Гараж металлический	1993	2 714,00
13	Гараж на 3 места	2008	588 144,17
14	Доксклад	1990	1 814 794,92
15	Забор /ограждение территории завода/ 321 п.м.	1963	19 476,00
16	Здание кузницы	1971	3 968 233,05
17	Здание отделения бондеризации	1993	16 753 290,68
18	Здание транспортного цеха ПС-300	1979	8 606 954,24
19	Здание участка восстановления	1979	22 296,00
20	Здание участка восстановления холод. /арочный скл/	1979	2 957 274,58
21	Здание ЦЗЛ	1979	5 100 933,90
22	Земельный участок 67:27:002 06 31:0002	2004	242 953,00
23	Земельный участок 67:27:002 06 31:0003	2004	93 500,00
24	Земельный участок 67:27:002 06 31:0004	2004	129 827,00
25	Земельный участок 67:27:002 06 31:0005	2004	56 563,00
26	Земельный участок 67:27:002 06 31:0006	2004	118 977,00
27	Земельный участок 67:27:002 06 31:0007	2004	126 414,00
28	Земельный участок 67:27:002 06 31:0008	2004	67 169,00
29	Земельный участок 67:27:002 06 31:0009	2004	108 128,00
30	Земельный участок 67:27:002 06 31:0010	2004	69 850,00
31	Земельный участок 67:27:002 06 31:0012	2004	221 498,00
32	Земельный участок 67:27:002 06 31:0013	2004	48 274,00
33	Земельный участок 67:27:002 06 31:0014	2004	115 808,00
34	Земельный участок 67:27:002 06 31:0015	2004	149 453,00
35	Земельный участок 67:27:002 06 31:0016	2004	1 339 960,00
36	Земельный участок 67:27:002 06 31:0017	2004	38 277,76
37	Земельный участок 67:27:002 06 31:0018	2004	305 246,00
38	Земельный участок 67:27:002 06 31:0019	2004	2 383 451,00
39	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода, кабель связи 2400 м	1992	2 960,00
40	Канализационные сети - 590 п.м., d-250мм, чугун	1971	91 888,00
41	Канализационные сети - 70 п.м., d-250мм, чугун	1971	10 902,00
42	Канализация ливневая 86,5 п.м., d-250мм, чугун	1971	6 255,00
43	Корпус № 1	1963	45 962 050,83
44	Корпус № 3 и вставка между корпусами № 3 и № 4	1962	78 724 258,27



45	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	1960	2 706 172,00
46	Корпус № 6 РМЦ	1974	115 863,00
47	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	1988	32 538,00
48	Паропровод 740 м, d-159мм, сталь	1972	44 791,00
49	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	1974	596 352,00
50	Склад (арочное сооружение)	1977	317 004,92
51	Склад /арочное сооружение СА-1/- инстр.	1979	108 712,00
52	Склад № 1	1962	668 596,00
53	Склад ГСМ	1974	7 415 287,28
54	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	1987	120 797,00
55	Склад металла № 3	1974	11 030 745,76
56	Склад под гофроящики	1987	19 302,00
57	Эстакада для хранения баллонов	1970	4 202,00
58	Вертикальный отстойник	1974	17 682
59	Нейтрализатор	1971	29 924
60	Нейтрализатор	1971	29 924
61	Локальная вычислительная сеть, 950 м	2001	101856,00
62	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	1974	48676
63	Очистные сооружения	1974	56933
64	Alcotest 6510	2011	25 200,00
65	Alcotest 6810 с принтером	2011	55 000,00
66	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	1998	4 855,00
67	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	1993	
68	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	2003	184 550,48
69	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	2004	198 201,63
70	Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	2003	23 333,00
71	Вакуумформовочная машина КФ-4/160*45 зав.196	1992	23 398,00
72	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	1988	22 938,00
73	Весы	1992	1 632,00
74	Весы ВЛКТ-2 квадратные лабораторные 4 кл. зав.504	2000	17 192,00
75	Вышка-тура УЛТ-120кр Н=9,8м	2008	20 911,02
76	Гильотинные ножницы НД-3317Г 8775	1987	32 413,00
77	Глубинный насос ЭЦВ 10-65*-х110	2009	38 279,67
78	Горизонтальн-фрезерный станок 6Т 83-29	1993	17 541,00
79	Грузоподъемная тележка берем самую маленькую	1989	2 919,00
80	Деревообрабатывающий станок УДМ-62	1989	1 050,00
81	Деревообрабатывающий станок ФС-1	1987	4 077,00
82	Дизель-генератор УДГА 7971	1972	23 817,00
83	Диспетчерская связь КДЭ-40/4	1992	9 322,00
84	Дистиллятор ДЭ-4	2005	13 750,00
85	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00
86	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00
87	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00
88	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00
89	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00
90	Дозатор краски ДХК-3	1991	7 160,00
91	Дозатор краски ДХК-3	1991	7 160,00
92	Дозирующее устройство ДХК-5	2003	51 200,00
93	Дозирующее устройство ДХК-5	2004	87 778,81
94	Источник питания алюминия в аргоне ТИР-315	1993	2 698,00
95	Источник питания д/сварки алюмин. в аргоне ТИР-315	1996	7 268,00
96	Камера КСО 2У МЗ	1980	4 296,00
97	Камера КСО 2У МЗ	1980	4 296,00
98	Камера КСО 2У МЗ	1980	4 296,00
99	Камера КСО 2У МЗ	1980	4 296,00
100	Камера КСО 2У МЗ	1980	4 296,00

101	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
102	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
103	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
104	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
105	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
106	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
107	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00
108	Ковровый экстрактор	2006	25 100,00
109	Компрессор 2 ВМ4-27/9 92197	1993	42 224,00
110	Компрессор 2 ВМ4-27/9М 2УХЛУ	1991	42 224,00
111	Конвейер НО-3618 заливки двери	2001	231 314,00
112	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984	19 525,00
113	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984	19 525,00
114	Кондиционер AEG ACS 187HR 5.3Квт	2007	29 945,76
115	Кондиционер МВ 3,5	2005	16 989,80
116	Консоль поворотная НО-4418	2010	20 330,00
117	Концентратор связи КСР-4	1992	2 347,00
118	Кран поворотный консольный НО-660 А	1990	19 333,00
119	Кран-штабелер г/п 5 тн	1989	15 795,00
120	Ларь морозильный	2000	14 500,00
121	Литформа 1800-4298	2002	18 980,00
122	Литформа 1800-4299	2002	310 801,67
123	Литформа 1800-4301	2002	53 529,00
124	Литформа 1800-4302	2002	46 278,00
125	Литформа 1800-4319	2002	34 870,00
126	Литформа 1800-4320	2002	52 135,00
127	Литформа 1800-4321	2002	354 076,67
128	Литформа ХТ 1800-4332	2003	286 667,00
129	Лифт г/п 2 тн	2008	11 432,00
130	Лифт г/п 2 тн	1969	18 277,00
131	Лифт грузовой	1974	6 717,00
132	Лифт грузовой 2 т	1964	9 917,00
133	Машина точечная МТ-3001	1994	9 366,00
134	Маятниковая пила НО-2630 11625	1990	5 335,00
135	Монорельс г/п 0,5 тн	1990	13 041,00
136	Мостовой кран 10 тн	1974	32 146,00
137	Автомобиль ИЖ 27175-037 год вып. 2009, рег. знак Н053КУ67	2009	176 271,19
138	Насос 1 ЦНСГ 60-198, без двигателя. без рамы Гидро	2015	49 119,49
139	Насос вакуумный НВР-90Д	2000	17 165,00
140	Насос ЭЦВ10-65-110 нрк	2015	62 068,00
141	Настольно-сверлильный станок 2Г103 ПН	1991	897,00
142	Настольно-сверлильный станок 2Г-103 ПН 11284	1991	1 628,00
143	Настольно-сверлильный станок НС-16М	1993	2 230,00
144	Автомашинa КАМАЗ-5410 год вып. 1991, рег. знак О999МВ67	1991	142 094,00
145	Осушитель воздуха ОВ-360М	2013	75 932,21
146	Отрезная ножовка 8В-72К	1984	5 032,00
147	Печь для хранения фильтров осушительных НО-3094	1962	1 276,00
148	Печь Н-30 х 50А эл.щитом 490	1962	1 058,00
149	Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	2002	11 560,00
150	Пневмопресс НО-3767.00.00	2002	31 175,00
151	Полуприцеп KAISER S3803V год вып. 1993, рег. знак АВ696167	1993 год вы- пуска	250 000,00
152	Полуприцеп МАЗ-975800-013 год вып. 2007, рег. знак АА858967	2007	656 332,20
153	Преобразователь частоты FRN 37F1S-4E	2011	81 355,93
154	Пресс гидравлический ДГ-2430А 310	1989	58 686,00
155	Пресс д/развальцовки трубки нагнетания НО-2613	1987	2 554,00
156	Пресс для вырубки отверстий в уплотнителе НО-975	1987	9 295,00

157	Пресс для обжимки эл.контакта Д-10	1991	7 917,00
158	Пресс КВ-2536 574	1993	8 866,00
159	Пресс КД-2126	1988	17 270,00
160	Пресс КД-2126 К	1986	31 500,00
161	Пресс КД-2128	1988	45 869,00
162	Пресс МГП-2	1988	4 070,00
163	Пресс под кнопку НО-2945	1989	13 701,00
164	Приспособление д/снятия заусениц в трубке	1987	8 252,00
165	Приспособление НО-2772	2002	40 797,00
166	Пробойная установка GPI-745A	2008	54 745,76
167	Пружино-навивочный автомат А-5214А	1987	35 355,00
168	Пуансон вакуумформовочный на под.	2002	32 904,00
169	Пуансон НО-3694	2002	97 589,95
170	Пуансон НО-3887 на панель двери	2003	36 000,00
171	Автомобиль ГАЗ-31105, год вып. 2004, рег. знак Р037РР67	2004	177 966,00
172	Автомашина КАМАЗ-53215N, год вып. 2004, рег. знак Р068ЕЕ67	2004	647 207,24
173	Автомашина КАМАЗ 54115-15 год вып.2007, рег. знак Р282КВ67	2007	1 144 067,80
174	Автомашина КАМАЗ-5320 год вып.1992, рег. знак Р307ЕВ67	1992	9 541,00
175	Автомашина ЗИЛ-4331 год вып.1994, рег. знак Р376СК67	1994	76 352,00
176	Автомашина ЗИЛ-431412 год вып.1991, рег. знак Р402ЕВ67	1991	6 178,00
177	Автомашина ГАЗ-5312-К0503Б год вып.1988, рег. знак Р404ЕВ67	1988	26 582,00
178	Автомашина ЗИЛ-ММ34502 год вып.1991, рег. знак Р409ЕВ67	1991	41 444,00
179	Автомашина ЗИЛ-431410 год вып.1993, рег. знак Р670ВТ67	1993	64 216,00
180	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	2005	12 096,00
181	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	2005	12 095,61
182	Распылитель ЭР-8	1991	953,00
183	Распылитель ЭР-9	1996	929,00
184	Распылитель ЭР-9	1996	929,00
185	Распылитель ЭР-9	1996	929,00
186	Распылитель ЭР-9	1996	929,00
187	Расходомер - счетчик холодной воды"Взлет-ЭР"	2003	43 117,83
188	Расходомер СТВГ-100	2003	7 500,00
189	Сварочная машина МТ-16-18-У-4	1980	22 604,00
190	Сварочная машина УДГУ-350 СЭ	2004	51 143,00
191	Сервер	2002	43 427,55
192	Сервер Aquarius Server TD 322	2005	159 714,37
193	Сервер Intel 2500LX	2007	84 274,57
194	Система видеонаблюдения	2013	40 910,00
195	Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	2008	5405443,91
196	Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	2008	4415368,68
197	Система транс-ная уч-ка упаковки х-ков модБЗТ0078	2008	3550381,67
198	Система трансп-ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	2008	12473536,93
199	Стабилизатор см. фото	2008	42063,56
200	Стабилизатор	2008	42063,56
201	Стабилизатор	2008	42063,56
202	Стабилизатор	2008	42063,56
203	Станция осушки воздуха УОВ-30	1981	46545,00
204	Строгальный станок 7303 59	1980	8 105,00
205	Сушильный шкаф НО-3024	1990	6 121,00
206	Автомашина ГАЗ-33021 год вып. 2002, рег. знак Т606КУ67	2002	129 166,67
207	Тахограф	2005	15 254,23
208	Тельферная линия на участке штампов	1989	14 565,00
209	Тельферная линия на уч-ке обраб.конденсатора	1986	7 660,00
210	Тельферная линия НО-2958	1990	6 580,00
211	Тельферная линия НО-3064	1991	5 284,00

212	Тельферная линия НО-3116	1992	697,00
213	Термопластавтомат СЕС-Н/НУ 89408	1990	101 158,00
214	Термошкаф НО-4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	2007	13 877,00
215	Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	2007	11 897,00
216	Толщиномер МТ-41НЦ	1989	3 346,00
217	Толщиномер МТ-41НЦ 1353	1989	2 862,00
218	Трансформатор силовой ТМ-1600 3295	1987	21 968,00
219	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501595	1982	21 018,00
220	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501597	1982	21 018,00
221	Трансформатор ТМ-1600 силовой	1980	15 722,00
222	Трансформатор ТМ-1600 силовой инв.№ 10152 501596	1982	21 018,00
223	Универ. электроэрозион.копир.-прошив.ст-к 4Е-724	1980	158 569,00
224	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	1982	30 576,00
225	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш 523	1993	8 414,00
226	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989	26 928,00
227	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989	26 928,00
228	Универсальный выпрямитель УВ-160-2-3	1989	29 346,00
229	Установка д/гибки корпуса двери НО-3498	1999	25 791,00
230	Установка д/гибки панелей бок.,дна крышки НО-3586	2002	10 596,00
231	Установка д/резки труб стальных НО-3573	2002	31 114,93
232	Установка д/мерной резки капиллярной трубки	1991	3 083,00
233	Установка д/навивки капил.трубки НО-1080	1986	29 131,00
234	Установка д/накатки канавок на капил.трубке	1991	5 176,00
235	Установка д/пробивки 26 отв.в кор. двери НО-2754	1994	7 623,00
236	Установка д/пробивки 26 отв.в корпусе двери	1988	11 543,00
237	Установка д/пробивки 2-х отв.в кор. двери НО-3145	1993	2 327,00
238	Установка д/прошивки каналов испарителя НО-3194	1994	3 847,00
239	Установка д/развальцовки трубки НО-2613	1989	32 632,00
240	Установка д/развальцовки медной трубки	1989	31 234,00
241	Установка д/разматывания трубки	1989	2 182,00
242	Установка д/резки и рихтовки	1986	13 750,00
243	Установка д/резки и рихтовки ребра конд. НО-1860	1988	13 750,00
244	Установка д/резки трубки конденсатора НО-2479	1989	13 750,00
245	Установка д/рихтовки и рубки ребра конденсатора	1987	13 750,00
246	Установка д/снятия заусениц в трубках НО-1432	1990	21 266,00
247	Установка д/сушки заготовки испарителя	1990	167 250,00
248	Установка для выдавливания пасты НО-6150000	1990	8 375,00
249	Установка для гибки испарителя НО-2772	1989	28 681,00
250	Установка для обжимки задней стенки исп. НО-1004	1989	27 194,00
251	Установка для пробивки отв. в камере охл. НО-2195	1989	41 483,00
252	Установка для резки уплотнителя НО-2762	1987	14 479,00
253	Установка для среза скоса на планках НО-2715	1988	8 518,00
254	Установка НО-2195 д/пробивки отвер. в камере охл.	2002	44 462,00
255	Установка НО-3918	2003	83 950,00
256	Установка УД-40	1991	13 930,00
257	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250 90	1994	18 108,00
258	Фрезерный консольный станок ИРФ-250 102	1994	18 108,00
259	Циркулярная пила НО-1505	1990	4 533,00
260	Штамп 1541-4392	2002	29 706,00
261	Штамп 1541-4420	2002	13 102,00
262	Штамп 1541-4443	2002	14 721,00
263	Штамп 1600-4053	2006	28 660,00
264	Штамп 1601-4415	2002	19 077,00
265	Штамп 1601-4427	2002	18 678,00
266	Штамп 1601-4463	2002	12 512,00
267	Штамп 1601-4465	2002	10 888,00
268	Штамп 1601-4472	2003	212 000,00
269	Штамп 1601-4478	2002	13 504,00

270	Штамп 1700-4268	2002	13 503,00
271	Штамп 1700-4453	2002	98 333,00
272	Штамп 1700-4469	2002	18 904,00
273	Штамп 1700-4478	2002	10 995,00
274	Штамп 1740-4293	2002	24 018,00
275	Штамп 1740-4294	2002	198 333,00
276	Штамп 1740-4295	2002	180 000,00
277	Штамп 1740-4322	2004	227 119,00
278	Штамп 1740-4330	2003	233 333,00
279	Штамп 1740-4331	2003	221 667,00
280	Штамп 1740-4332	2003	220 833,33
281	Штамп 1740-4333	2003	228 333,40
282	Штамп ХТ 1541-4441	2002	94 022,00
283	Штамп ХТ 1541-4442	2002	92 181,00
284	Штамп ХТ 1601-4445	2002	113 614,12
285	Штамп ХТ 1740-4314	2002	173 499,56
286	Штамп ХТ 1740-4319	2002	98 752,39
287	Электронная проходная PERCo-KT02	2010	167 076,27
288	Электротельфер 1026	1988	4 224,00
289	Электротельфер 340	1988	1 065,00
290	Электротельфер г/п 0,5 тн	1987	1 065,00
291	Электротельфер г/п 0,5 тн	1987	1 065,00
292	Электротельфер г/п 2 тн	1990	1 755,00
293	Электротельфер г/п 2 тн ТЭЗ 511	1993	2 319,00
294	Электротельфер г/п 2,0 тн	1983	3 910,00
295	Электротельфер г/п 3,2 тн ТЭЗ 511	1993	2 319,00
296	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00
297	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00
298	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00
299	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00
300	Электротельфер ТЭ-1 тн	1992	1 569,00
301	Электротельфер ТЭ-1 тн	1992	1 569,00
302	Внутришлифовальный станок ЗА-227В 3686	1965	21 121
303	Газовая печь /с МБП 1980/	1985	2725
304	Гильотинные ножницы 45	1966	46146
305	Гильотинные ножницы НА-3121	1985	44374
306	Гильотинные ножницы Н-3121	1983	36472
307	Гильотинные ножницы НД-3318	1980	30140
308	Зарядное устройство АЗРК-80	1993	10291
309	Зарядное устройство для щелочных аккумуляторов	1992	5188
310	Зарядное устройство РСТ-20-24	1990	4572
311	Заточной станок ЗА-63Н	1979	2601
312	Заточной станок ЗА-64Д 1724 инв№0003118	1970	5381
313	Зубодолбежный станок 5М-14 674	1962	10396
314	Кран-балка г/л 3,2 тн 448	1972	6400
315	Кран-штабелер 0,5	1985	6875
316	Кран-штабелер КМОС 0, 125	1981	9802
317	Кран-штабелер КМОС-0,5 тн	1984	8093
318	Кран-штабелер НО-2345	1981	6824
319	Микроскоп металлографический МИМ-7 61545	1961	895
320	Настольно-сверлильный станок 2М-112 94047	1979	1322
321	Отрезная ножовка нерж. 8В-72К 1083	1979	3942
322	Отрезная ножовка нерж. 8В-72К 1049	1979	3949
323	Пианино	1982	3952
324	Поверочная установка У-1134 М	1986	8121
325	Пресс КД-2124-Е 8652	1985	29181
326	Настольно сверлильный станок НС 12А	1993	1693
327	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491, инв№0008014	1980	1761

328	Сварочная машина ВД-30	1986	4394
329	Сварочная машина для сварки уплотнителя НО-7890	1987	33072
330	Сварочная машина МТ-1818	1986	10532
331	Сварочная машина НО-2672	2003	7328,66
332	Сварочный аппарат ВД-201 1030	1987	3626
333	Сварочный выпрямитель ВД-306	1993	3103
334	Сейф с подставкой	1993	8361
335	Станция осушки воздуха А-100У	1993	2080
336	Стелоскоп стационарный СЛ-13 90143	1989	8556
337	Твердомер ТК-2М	1976	1129
338	Тележка с подъемной платформой НО-2539	1983	2556
339	Тельфер собств.изготов.	1989	2718
340	Точильный станок ЗБ-633, 27728	1988	3287
341	Универсально-заточной станок ЗД-641Е 933	1988	6120
342	Установка для сварки уплотнителя НО-1107	1990	9285
343	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	2005	26383
344	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	2005	20854
345	Установка НО-3718	2002	12394
346	Установка НО-3719	2002	14954
347	Фрезерный станок по дереву ФГП-1442	1962	668
348	Циркулярный стол, инв.№0008010	1977	794
349	Шкаф для сушки полиэтилена	1981	5290
350	Штамп 1541-4430	2002	15394
351	Штамп 1561-4290	2002	22004,36
352	Штамп 1561-4291	2002	24317,77
353	Штамп 1600-4044	2003	3564,27
354	Штамп 1601-4405	2003	9320
355	Штамп 1601-4409	2003	7647,68
356	Штамп 1601-4419	2003	3807,29
357	Штамп 1601-4446	2002	10579,62
358	Штамп 1601-4461	2002	16538,44
359	Эл.сварочная машина МТП-75/15 390	1965	4404
360	Электродпечь Ц-105	1979	12019
361	Электротельфер г/п 2 тн	1978	2758
362	Эл.печь Н-45 с эл.щитом управления	1968	2807

### 3.13. Согласование результатов оценки

Итоговый результат оценки Объектов оценки должен быть указан в отчете единой величиной (без интервала).

## 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший данный отчет Оценщик по имеющимся у него данным удостоверяет ниже следующее.

Все данные, представленные в отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

У Оценщика, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта. С учетом опыта Оценщика, удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не

содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., с Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года: № 254 - ФСО № 3, № 255 - ФСО № 2, № 256 - ФСО №1», № 611 –ФСО № 7 от 25.09.2014г. и стандартами Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны в отчете.

Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям «Основные правила деятельности членов СРО «НКСО» (кодекс этики) стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007».

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

## **5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает в себя систему последовательных действий оценщика - от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке, подготовленного в письменной форме.

В соответствии с пунктом 16 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО №1), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 256 от 20 июля 2007года, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

**1. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.**

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.**

На этом этапе осуществляется:

- *Осмотр объекта оценки:* на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объект оценки.

- *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.

- *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными или выставленными на продажу. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, на сайтах агентств недвижимости.

**3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.**

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

**4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

**5. Составление отчета об оценке.**

На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изло-

жены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

## 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

### 6.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица № 8. Сведения о заказчике – юридическом лице

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Организационно-правовая форма	Открытое Акционерное Общество.
Полное наименование организации	Открытое Акционерное Общество «Айсберг».
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу	ОГРН 1026701420888 от 18.07.2002 г.
Юридический адрес	г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.
Местонахождение юридического лица	г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.

### 6.2. Сведения об оценщике

Таблица № 9.

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Фамилия, имя, отчество оценщика	Демьянов Александр Викторович.
Местонахождение оценщика	214012, г. Смоленск, ул. Ударников, д. 53, кв. 80.
Информация о членстве в СРО	Действительный член саморегулируемой организации некоммерческого партнерства «Национальная коллегия специалистов – оценщиков», находящейся по адресу: г. Москва, ул. Софийская набережная, д. 34, включен в реестр оценщиков 28 декабря 2007 г. за рег. № 00632.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Прошел профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом ПП № 669554 от 04.10.05 г., выдан ГОУ ВПО «Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации» г. Москва; - имеет второе высшее экономическое образование, Диплом НОУ ВПО «Смоленский институт бизнеса и предпринимательства» г. Смоленск ВСГ 3510007, рег. № 461 от 22 июня 2009 г., специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности»; - повышение квалификации в ЧОУВО «Смоленский институт бизнеса и предпринимательства» с 01.03.2015 г. по 17.03.2015 г. Удостоверение рег № 046.
Страхование гражданской ответственности	Застрахована ответственность при осуществлении оценочной деятельности, страховой полис № 6991R/776/00022/5 от 08.06.2015 г. ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 08.06.2015 г. по 07.06.2016 г., сумма страхования – 3 000 000 руб.

### 6.3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице), с которым у оценщика заключен трудовой договор

Таблица № 10.

Организационно-правовая форма организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «РегионОценка».
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу	ОГРН 1136733008830 от 23.05.2013 г.
Местонахождение юридического лица	214036, г. Смоленск, ул. Попова, д. 68-а, кв. 27.
Страхование гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 6991R/776/00032/4 ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.09.2014 г. по 31.08.2015 г., сумма страхования – 5 000 000 руб.



Оценщик и Исполнитель, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствуют требованиям статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Все сведения об объекте оценки, содержащиеся в настоящем отчете, находятся в сфере профессиональной компетенции Оценщика, основанной на специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре, предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость Объектов оценки. Оценка проведена указанным в отчете оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.

### **7. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

#### **7.1. Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета**

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации применение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное<sup>2</sup>.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе<sup>3</sup>:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
  - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
  - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
  - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
  - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц;
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
- при национализации имущества;
  - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
  - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
  - при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
  - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Дата определения стоимости – 22 июня 2015 г., дата составления отчета 19 августа 2015 г. Срок между датой определения стоимости и датой составления отчета менее 3-х месяцев.

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки - ФСО №1.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 8

## 7.2. Порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета № 30-15.

### 7.3. Период времени, в течение которого использованная информация является актуальной и значимой.

Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев<sup>4</sup>.

### 7.4. Форма отчета

Форма отчета письменная.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ТИПА СТОИМОСТИ ИЛИ БАЗЫ ОЦЕНКИ

### 8.1. Определение вида стоимости

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» определяет виды стоимости:

- Рыночная
- Ликвидационная
- Инвестиционная
- Кадастровая

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п. 5 Стандартов оценки.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 10 ноября 1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Определение рыночной стоимости, приведенное в и Федеральных стандартах оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», по смыслу полностью аналогично определению в Федеральном Законе.

Таким образом, рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которую принесло бы имущество, выставленное на продажу на открытом рынке на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определениях рыночной стоимости, приведенных выше.

Так как назначением настоящего Отчета является денежная оценка величины стоимости объекта оценки для совершения сделки, следовательно, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 10 ноября 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» речь идет о рыночной стоимости. Необходимость установления данного вида стоимости объекта оценки, также определена договором на осуществление оценки объекта оценки и соответствует задаче выполняемой оценки.

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года - ФСО №1.

## 9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.

Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.

Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходили из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных факторов.

Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

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

Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки.

Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

При оценке использовано общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем заключении, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### ***10.1. Перечень источников данных, использованных для анализа экономической ситуации, влияющей на стоимость Объектов оценки***

<http://www.economy.gov.ru>.  
<http://www.kommersant.ru>.  
<http://www.rbc.ru>.  
[www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru).  
<http://admin.smolensk.ru>.  
<http://admcity.smolensk.ru>.  
<http://www.smolstat.ru/statinfo2.htm>.  
<http://admin.smolensk.ru/~ekon>.  
[http://admin.smolensk.ru/~smol\\_ray](http://admin.smolensk.ru/~smol_ray).  
<http://smolensk-realty.ru>;

### ***10.2. Перечень источников данных использованных для анализа рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость***

Интернет сайт Администрации Смоленской области <http://admin.smolensk.ru>;  
Интернет сайт Администрации г. Смоленска <http://admcity.smolensk.ru>;  
Интернет сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области <http://www.smolstat.ru/statinfo2.htm>;  
Департамент экономического развития и торговли Смоленской области <http://admin.smolensk.ru/~ekon>;  
Оперативные данные Государственного комитета статистики и Министерства по налогам и сборам – [http://www.admcity.smolensk.ru/economic/social\\_pokaz](http://www.admcity.smolensk.ru/economic/social_pokaz);  
Интернет-сайты агентств недвижимости города Смоленска и области;  
<http://www.pravda.ru>;  
<http://www.rabochy-pyt.ru>;  
<http://www.prime-tass.ru>;  
<http://www.og.ru>.

Также данные, использованные Оценщиками при проведении оценки с указанием источников их получения, приводятся в тексте отчета по мере их изложения.

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки.

- Свидетельства о государственной регистрации права на здания;
- Свидетельства о государственной регистрации права на земельные участки;

- Копии технических паспортов на здания;
- Свидетельства о регистрации транспортных средств;
- Паспорта транспортных средств;
- Балансовая стоимость.

Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объект оценки, представлены в Приложении.

## **12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

### **• 12.1. Федеральные стандарты оценки**

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена ниже. Данные стандарты содержат определения ряда терминов (виды стоимости, цели оценки, подходы оценки, методы оценки и т.п.), раскрывают суть подходов оценки, содержат требования к оформлению результатов оценки (подготовке отчета).

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО-1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г.;
- Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО-2) «Цель оценки и виды стоимости», приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г.;
- Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО-3) «Требования к отчету об оценке», приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г.;
- Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО-7) «Оценка недвижимости», приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014г.

### **12.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП СРО «НКССО»**

Стандарты Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКССО 1.1-2007;
- СТОСДС СРО НКССО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКССО";
- СТО СДС СРО НКССО 3.1-2008 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
- СТО СДС СРО НКССО 3.2-2008 "Цель оценки и виды стоимости";
- СТО СДС СРО НКССО 3.3-2008 "Требования к отчету об оценке";
- СТО СДС СРО НКССО 3.7-2014 "Оценка недвижимости".

### **12.3. Обоснованность и использование стандартов при проведении оценки объекта оценки**

Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции обязателен к применению на всей территории РФ.

Обоснованность применения стандартов оценки состоит в обязанности оценщика соблюдать государственные стандарты и методические рекомендации, действующие на дату оценки объекта оценки.

Применение государственных стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., от 25.09.2014 г., являются «...обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной

стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО N 7) разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" и определяет требования к проведению оценки недвижимости, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Применение Стандартов Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» обусловлено тем, что Стандарты и правила оценочной деятельности, согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

#### **12.4. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7**

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России, определены следующие понятия:

ФСО – Федеральные стандарты оценки.

ФСО № 1 – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256).

ФСО № 2 – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255).

ФСО № 3 – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254).

ФСО № 5 -Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328).

ФСО № 7 – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).

СРОО – саморегулируемая организация оценщиков.

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

Для целей Федерального стандарта № 7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов 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.

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

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках

одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

База оценки – вид стоимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Материалом для раздела «Основные понятия, термины и определения» послужили стандарты в области оценочной деятельности и нормативные документы, научно-практические материалы.

### **13. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВИДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

#### **13.1. Осмотр Объектов оценки**

Осмотр Объектов оценки и их частей произведен 22 июня 2015 г., 09 июля 2015 г., 15 июля 2015 г. Фотофиксация Объектов оценки выполнена объективно и позволяет пользователям данного отчета составить собственное общее представление об особенностях и состоянии Объектов оценки.

Объектом оценки является недвижимое и движимое имущество, сооружения, расположенные по адресу: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4. На дату оценки не используется.

Поскольку данные о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния Объектов оценки собственник не предоставлял, было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на стоимость Объектов оценки.

### **13.2. Сведения об имущественных правах на объект оценки**

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Таким образом, настоящий отчет содержит определение рыночной стоимости прав собственности на здания и земельные участки.

### **13.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.).

Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке было установлено, что Объекты оценки, обозначенные в п. 3.2 Задания на оценку под № 1-16, 41-43, 47-63, находятся в залоге, в залоге также частично находится технологическое оборудование и оснастка.

### **13.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки**

Статья 130 Гражданского кодекса РФ относит к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Для точного описания Объектов оценки используются количественные и качественные характеристики Объектов оценки, которые позволят получить наиболее полное представление об объекте оценки.

Названия зданий, расположенных на земельных участках, величины площадей зданий и земельных участков приведены оценщиком в соответствии с содержанием документов, переданных Заказчиком (свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания, технические паспорта).

Подробное описание физических составляющих оцениваемых объектов (земельных участков и расположенных на участках зданий) представлено в отчете.



**13.5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки****Описание земельных участков**

В составе объектов оценки в настоящем отчете рассматриваются земельные участки суммарной площадью 46 064 м<sup>2</sup>, расположенные по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4. Площади земельных участков для оцениваемых объектов взяты Оценщиком из свидетельств о праве собственности, представленных Заказчиком.

Почвы рассматриваемых земельных участков суглинистые не подвергаются затоплению паводковыми водами, уровень грунтовых вод не представляет опасности для расположенных на участке строений, прочие природные опасности отсутствуют.

Рельеф участка ровный. Форма участков неправильная. Участки граничат с землями общего пользования, с землями города.

На земельных участках по состоянию на дату оценки расположены складские, производственные, административные здания, внутривладосточные проезды.

**Таблица № 11. Описание земельных участков**

№№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м.
1	Земельный участок 67:27:0020631:2	1 993,0
2	Земельный участок 67:27:0020631:3	767,0
3	Земельный участок 67:27:0020631:4	1 065,0
4	Земельный участок 67:27:0020631:5	464,0
5	Земельный участок 67:27:0020631:6	976,0
6	Земельный участок 67:27:0020631:7	1 037,0
7	Земельный участок 67:27:0020631:8	551,0
8	Земельный участок 67:27:0020631:9	887,0
9	Земельный участок 67:27:0020631:10	573,0
10	Земельный участок 67:27:0020631:12	1 817,0
11	Земельный участок 67:27:0020631:13	396,0
12	Земельный участок 67:27:0020631:14	950,0
13	Земельный участок 67:27:0020631:15	1 226,0
14	Земельный участок 67:27:0020631:16	10 992,0
15	Земельный участок 67:27:0020631:17	314,0
16	Земельный участок 67:27:0020631:18	2 504,0
17	Земельный участок 67:27:0020631:19	19 552,0

**Описание улучшений земельных участков**

Состав находящихся на земельных участках улучшений (зданий) установлен оценщиком в результате личного предпринятого осмотра объектов недвижимости.

Здания, права на которые зарегистрированы в установленном действующим законодательством порядке, технические характеристики которых зафиксированы в технических паспортах, подготовленных органами технической инвентаризации.

Рассматривая в данном отчете здания, следует отметить, что все их характеристики (объемно-планировочные параметры, строительные конструкции, степень износа конструкций и др.) установлены оценщиком на основании полученных от заказчика документов и по результатам проведенного осмотра. На основании предоставленной документации (копии технических паспортов на здания) определены объемно-планировочные параметры строений и сооружений. Материалы строительных конструкций зданий, степень износа конструкций установлены оценщиком, прежде всего, на основании предпринятого осмотра зданий, их отдельных помещений, являющихся улучшениями земельных участков, рассматриваемых в отчете.

Оценщик не осуществлял обмеров земельных участков, лежащих в основе оцениваемых в отчете объектов недвижимости, наружных или внутренних размеров, отдельных, строительных конструкций. Величина площади зданий установлены оценщиком в соответствии с предоставленными заказчиком копиями технических паспортов.

Описание объектов недвижимости представлено ниже в форме таблицы (см. следующие страницы отчета) для удобства восприятия и использования лицами, для которых подготовка данного отчета осуществляется. Оценщик не стремился включить в таблицы очень подробное описание зданий, состояния их строительных конструкций - таблица содержит лишь основные положен-

ния, позволяющие однозначно идентифицировать строения и получить общее представление о них; полное представление о характеристиках оцениваемых объектов недвижимости, о строительных конструкциях зданий, их состоянии и др. позволяют получить фотографии, приведенные в конце данной главы отчета и пояснения к ним.

**Таблица № 12. Описание корпуса № 1 (Литера В, В1, В2, В3, В4, В5, в, в1, в2, в3, в4)**

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:9:0725.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	3.
20	Год постройки, хронологический возраст	1963 г.
21	Общая площадь	12446,7 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 12009,0 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 10,3 м; 6,25 м; 10,8 м; 3,75 м; 9,30 м; 8,05 м; 3,80 м; 8,05 м; 6,0 м; 2,65 м; 2,65 м; 3,80 м; 2,0 м; 2,0 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 109495,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Сборный ж/бетонный.
26	Стены	Кирпичные, частично панельные.
27	Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные.
29	Полы	Чугунная плитка, керамическая плитка, кислотостойкие, линолеум, бетонные.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Совмещенная, рулонная.
32	Заполнение оконных проемов	Сплошное, ленточное, 2-е створные, 2-е глухие.
33	Заполнение дверных проемов	Филенчатые.

34	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
35	Внутренняя отделка здания	Простая.
36	Наружная отделка здания	Нет.
37	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, гор. водоснабжение, вентиляцию, электроснабжение, телефонизацию, радио.
38	Группа капитальности строительных конструкций	2
39	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 13. Описание корпуса №3 и встройки между корпусами №3 и № 4 (Литера Г, Г1, г)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:43:0404.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	3, цокольный этаж.
20	Год постройки, хронологический возраст	Литера Г - 1962 г.; Литера Г1 – 1979 г.
21	Общая площадь	6064,6 м <sup>2</sup>
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 3060,4 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 15,1 м; 12,25 м; 3,5 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 34021,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Сборный ж/бетонный.
26	Стены	Кирпичные.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные.

29	Полы	Бетонные, метлахская плитка, мозаичная плитка, дощатые, паркетные.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Совмещенная, рулонная.
32	Заполнение оконных проемов	2-е створные.
33	Заполнение дверных проемов	Филенчатые.
34	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
35	Внутренняя отделка здания	Простая.
36	Наружная отделка здания	Нет.
37	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, г. водоснабжение, вентиляцию, электроснабжение, телефонизацию, радио.
38	Группа капитальности строительных конструкций	2
39	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

**Таблица № 14. Описание корпуса № 4, заводоуправления, инструментального цеха № 10 (Литера А)**

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки частично арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:27:0020631:34.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	3.
20	Год постройки, хронологический возраст	1960
21	Общая площадь	3778,6
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 1491,06м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений –11,35 м.

24	Строительный объем	16923м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Сборный ж/бетонный.
26	Стены	Кирпичные.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные.
29	Полы	Бетонные, метлахская плитка, мозаичная плитка, дощатые, паркетные.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Совмещенная, рулонная.
32	Заполнение оконных проемов	2-е створные.
33	Заполнение дверных проемов	Филенчатые.
34	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
35	Внутренняя отделка здания	Простая.
36	Наружная отделка здания	Нет.
37	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, г. водоснабжение, вентиляцию, электроснабжение, телефонизацию, радио.
38	Группа капитальности строительных конструкций	2
39	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 15. Описание корпуса №6 РМЦ (Литера Д, д, д1)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:43:1307.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	3.
20	Год постройки, хронологический воз-	1974 г.

	раст	
21	Общая площадь	2122,6 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 946,6 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 13,4 м; 3,15 м; 4,1 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 10894,5 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Ж/бетонный.
26	Стены	Кирпичные – литера Д, металлические – литера д, д1.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Железобетонные.
29	Полы	Чугунная плитка, линолеум, керамическая плитка.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Совмещенная, рулонная.
32	Заполнение оконных проемов	2-е створные, ленточное остекление.
33	Заполнение дверных проемов	Филленчатые.
34	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
35	Внутренняя отделка здания	Простая.
36	Наружная отделка здания	Нет.
37	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, г. водоснабжение, вентиляцию, электроснабжение, телефонизацию, радио.
38	Группа капитальности строительных конструкций	2
39	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 16. Описание отделения бондеризации (Литера И, и)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0440.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		

17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	2.
20	Год постройки, хронологический возраст	1989 г.
21	Общая площадь	1501,3 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 830,7 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 6,7 м; 5,26 м; 6,04 м; 2,95 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 10085,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Сборный ж/бетонный.
26	Стены	Кирпичные – литера И, металлические – литера и.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные, металлические прогоны.
29	Полы	Бетонные, керамическая плитка.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Металлическая.
32	Заполнение оконных проемов	2-е глухие.
33	Заполнение дверных проемов	Ворота, филенчатые.
34	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
35	Внутренняя отделка здания	Простая.
36	Наружная отделка здания	Нет.
37	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, электрообеспечение, телефонизацию, лифты.
38	Группа капитальности строительных конструкций	2
39	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 17. Описание здания транспортного цеха ПС-300 (Литера Н, Н1, Н2)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.

13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0432.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как транспортный цех.
19	Этажность	Литера Н, Н1 – 2 этажа; литера Н2 – 1 этаж.
20	Год постройки, хронологический возраст	1979 г.
21	Общая площадь	789,1 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 682,3 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 6,95 м; 8,15 м; 3,3 м; 3,15 м; 3,25 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 265,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Литера Н, Н2 – ж/бетонный; Н1 – бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Кирпичные, сборные ж/б панели.
27	Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные, литера Н2 – металлические балки.
29	Полы	Цементные, линолеум.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Шиферная, железо.
32	Заполнение оконных проемов	2-е створные, ленточное остекление.
33	Заполнение дверных проемов	Филленчатые, металлические ворота.
34	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
35	Внутренняя отделка здания	Простая.
36	Наружная отделка здания	Нет.
37	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, электро-снабжение, телефонизацию.
38	Группа капитальности строительных конструкций	2
39	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

**Таблица № 18. Описание здания участка восстановления холодильников – арочное (Литера К)**

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.



<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0435.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1979 г.
21	Общая площадь	546,8 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 559,4 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 6,6 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 3689,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Ж/бетонный.
26	Стены и каркас	Металлические.
27	Перегородки	Отсутствуют.
28	Перекрытия и покрытия	Металлические.
29	Полы	Бетонные.
30	Тип крыши, кровля	Металлическая.
31	Заполнение дверных проемов	Ворота металлические.
32	Внутренняя отделка здания	Простая.
33	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение, телефон.
34	Группа капитальности строительных конструкций	5.
35	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 19. Описание арочного сооружения (2-х этажный склад)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		

8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0433.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское.
19	Этажность	2.
20	Год постройки, хронологический возраст	1990 г.
21	Общая площадь	710,1 м <sup>2</sup> .
22	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 3,95 м.
23	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 2807,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
	Фундамент	Ж/бетонный.
	Стены и каркас	Металлические.
	Перегородки	Отсутствуют.
	Перекрытия и покрытия	Металлические.
	Полы	Бетонные, дощатые.
	Тип крыши, кровля	Металлическая.
	Заполнение дверных проемов	Ворота металлические.
	Внутренняя отделка здания	Простая.
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, электроснабжение.
	Группа капитальности строительных конструкций	5.
	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 20. Описание склада (арочное сооружение) (Литера М)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.

11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0434.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1979 г.
21	Общая площадь	488,7 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 499,5 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 7,2 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 3600,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Ж/бетонный.
26	Стены и каркас	Металлические.
27	Перегородки	Отсутствуют.
28	Перекрытия и покрытия	Металлические.
29	Полы	Бетонные.
30	Тип крыши, кровля	Металлическая.
31	Заполнение дверных проемов	Ворота металлические.
32	Внутренняя отделка здания	Простая.
33	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает, электроснабжение.
34	Группа капитальности строительных конструкций	5.
35	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 21. Описание склада ГСМ (Литера П, П1, п2)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица,	Улица Нарвская.

	проспект...)	
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0436.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское для ГСМ.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1974 г.
21	Общая площадь	684,0 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 965,3 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 4,2 м; 2,95 м; 3,45 м; 5,85 м; 6,15 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен: литера П – 1358,0 м <sup>3</sup> ; литера П1, п2 – 3645,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Ж/бетонный.
26	Стены	Литера П – кирпичные, литера П1 – металлические по металлическому каркасу, литера п2 – металлическая сетка на металлических столбах.
27	Перегородки	Литера П - кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Литера П – ж/бетонные.
29	Полы	Металлическая плитка, цементные.
30	Тип крыши, кровля	Совмещенная, рулонная, железо.
31	Заполнение оконных проемов	1-е глухие.
32	Заполнение дверных проемов	Ворота металлические.
33	Внутренняя отделка здания	Простая.
34	Наружная отделка здания	Нет.
35	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
36	Группа капитальности строительных конструкций	2
37	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

**Таблица № 22. Описание склада КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером (Литера Р)**

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.

9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0437.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское.
19	Этажность	2.
20	Год постройки, хронологический возраст	1987 г.
21	Общая площадь	447,8 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 228,8 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 6,8 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 1682,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный.
26	Стены и каркас	Металлические.
27	Перекрытия и покрытия	Деревянное по металлическим балкам.
28	Полы	Бетонные, металлические, деревянные.
29	Тип крыши, кровля	Металлическая.
30	Заполнение дверных проемов	Металлические ворота.
31	Прочие строительные конструкции	Имеются лестничные марши, ограждения.
32	Внутренняя отделка здания	Простая.
33	Наружная отделка здания	Нет.
34	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
35	Группа капитальности строительных конструкций	5.
36	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 23. Описание склада металла № 3 (Литера О, О1)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.

9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0438.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1974 г.
21	Общая площадь	989,9 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 1065,5 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 9,75 м; 5,9 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 9909,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Ж/бетонный.
26	Стены	Кирпичные, частично сборные ж/б панели.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Железобетонные.
29	Полы	Цементные.
30	Потолки	Железобетонные
31	Тип крыши, кровля	Совмещенная, рулонная.
32	Заполнение оконных проемов	1-е глухие.
33	Заполнение дверных проемов	Металлические ворота.
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 24. Описание доклада (Литера Т)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.

<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:58:0439.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как складское.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1990 г.
21	Общая площадь	335,2 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 337,1 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 3,0 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 1161,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный.
26	Стены	Каркас и стены металлические.
27	Полы	Бетонные.
28	Тип крыши, кровля	Металлическая.
29	Заполнение дверных проемов	Металлические ворота.
30	Внутренняя отделка здания	Простая.
31	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
32	Группа капитальности строительных конструкций	5.
33	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 25. Описание здания ЦЗЛ (Литера Е)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.

11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, проспект...)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:43:1308.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как здание заводской лаборатории.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1979 г.
21	Общая площадь	457,6 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 613,5 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 4,0 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 2437,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный.
26	Стены	Кирпичные, оштукатуренные.
27	Перегородки	Гипсолитовые.
28	Перекрытия и покрытия	Деревянное, утепленное.
29	Полы	Метлахская плитка, линолеум.
30	Тип крыши, кровля	Шифер по деревянным стропилам.
31	Заполнение оконных проемов	2-е створные.
32	Заполнение дверных проемов	Филенчатые.
33	Внутренняя отделка здания	Простая.
34	Наружная отделка здания	Нет.
35	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, вентиляцию, электроснабжение, телефонизацию, радио.
36	Группа капитальности строительных конструкций	3.
37	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 26. Описание здания кузницы (Литера З, 31)

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.



9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4.
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:43:1309.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1971 г.
21	Общая площадь	360,6 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 399,9 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 4,2 м; 6,65 м; 3,65 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 1959,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Кирпичные, частично панельные и металлические.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Литера 3 - сборные железобетонные, Литера 31 - деревянные.
29	Полы	Чугунная плитка, металлические.
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	Двойное остекление.
33	Заполнение дверных проемов	Филичатые, металлические ворота.
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, электрообеспечение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 27. Описание склада/арочное сооружение СА -1

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площа-	Сведения отсутствуют.

	дей помещений	
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:43:1309.
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1979 г.
21	Общая площадь	480 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 480 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 8 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 3840 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Металлические.
27	Перегородки	Нет.
28	Перекрытия и покрытия	Металлические
29	Полы	.
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	Нет
33	Заполнение дверных проемов	Металлические ворота.
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, электрообеспечение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	5
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 28. Описание склада № 1

1	Источники информации о строении	Свидетельство о гос. регистрации права, технический паспорт, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по	Площади помещений по состоянию на дату оценки не

	состоянию на дату оценки	арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	67:01:2003:43:1305
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1969 г.
21	Общая площадь	1581,1 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	Площадь застройки, по данным технического паспорта составляет 1693,2 м <sup>2</sup> .
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 5,15 м.
24	Строительный объем	Строительный объем по данным технического паспорта равен 8840,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Кирпичные, частично панельные и металлические.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные,
29	Полы	Цементные
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	Двойное остекление.
33	Заполнение дверных проемов	Филленчатые.
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, электрообеспечение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 29. Описание здания гаража для легковых машин

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.

6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1987 г.
21	Общая площадь	72м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 3 м.
24	Строительный объем	228,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Кирпичные, частично панельные и металлические.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные,
29	Полы	Цементные
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 30. Описание здания гаража на 3 места

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по	Площади помещений по состоянию на дату оценки не

	состоянию на дату оценки	арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	2008 г.
21	Общая площадь	90м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 3 м.
24	Строительный объем	270,0 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Кирпичные, частично панельные и металлические.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные,
29	Полы	Цементные
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 31. Описание гаража металлического

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются

7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1993 г.
21	Общая площадь	19,25м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 2 м.
24	Строительный объем	38,5 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Нет
26	Стены	Металлические.
27	Перегородки	Нет.
28	Перекрытия и покрытия	Нет
29	Полы	Металлические
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	-
37	Группа капитальности строительных конструкций	5
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 32. Описание здания участка восстановления

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются

7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1979 г.
21	Общая площадь	216 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 4 м.
24	Строительный объем	864 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Железобетонный.
26	Стены	Металлические.
27	Перегородки	Нет.
28	Перекрытия и покрытия	Нет
29	Полы	Цементные
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает отопление, водоснабжение, канализацию, электрообеспечение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	5
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

**Таблица № 33. Описание Механизированного склада штампов с краном-штабелером/стеллажи/**

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по	Площади помещений по состоянию на дату оценки не

	состоянию на дату оценки	арендуются
7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1988 г.
21	Общая площадь	65 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 4,5 м.
24	Строительный объем	292,5 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Бутобетонный, ленточный.
26	Стены	Кирпичные, частично панельные и металлические.
27	Перегородки	Кирпичные.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные,
29	Полы	Цементные
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 34. Описание склада под гофроящики

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются



7	История смены арендаторов площадей помещений	Сведения отсутствуют.
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1987 г.
21	Общая площадь	324 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 3 м.
24	Строительный объем	972 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Железобетонный.
26	Стены	Металлические.
27	Перегородки	Нет.
28	Перекрытия и покрытия	Нет
29	Полы	Цементные
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	5
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 35. Описание эстакады для хранения баллонов (склад)

1	Источники информации о строении	Обмер, результаты предпринятого оценщиком осмотра здания.
<b>Описание юридического статуса помещения</b>		
2	Форма собственности	Частная.
3	Собственник	ОАО «Айсберг».
4	Обременения здания, ограничения права собственности	Отсутствуют.
5	История смены собственников объекта	Сведения отсутствуют.
6	Арендаторы площадей помещений по состоянию на дату оценки	Площади помещений по состоянию на дату оценки не арендуются
7	История смены арендаторов площадей	Сведения отсутствуют.

	дей помещений	
<b>Адрес здания</b>		
8	Страна	Российская Федерация.
9	Область	Смоленская.
10	Административный район	Ленинский район.
11	Населенный пункт	Город Смоленск.
12	Транспортная магистраль (улица, пр-кт)	Улица Нарвская.
13	Номер здания (в том числе литер, часть и др.)	4
14	Почтовый индекс	214025
15	Регистрационный номер	-
16	Кадастровый (условный) номер	
<b>Описание объемно-планировочных параметров здания</b>		
17	Тип здания	Отдельно стоящее здание.
18	Основные особенности объемно-планировочных параметров	Построено как производственное.
19	Этажность	1.
20	Год постройки, хронологический возраст	1970 г.
21	Общая площадь	169 м <sup>2</sup> .
22	Размеры здания в плане (по наружным обмерам), площадь застройки	
23	Средняя внутренняя высота помещений в здании	Примерная внутренняя высота помещений – 3,5 м.
24	Строительный объем	591,5 м <sup>3</sup> .
<b>Строительные конструкции помещений</b>		
25	Фундамент	Железобетонный.
26	Стены	Кирпичные.
27	Перегородки	Нет.
28	Перекрытия и покрытия	Сборные железобетонные.
29	Полы	Цементные.
31	Тип крыши, кровля	Железо.
32	Заполнение оконных проемов	
33	Заполнение дверных проемов	Ворота.
34	Внутренняя отделка здания	Простая.
35	Наружная отделка здания	Нет.
36	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Инженерное обустройство оцениваемого объекта включает электроснабжение.
37	Группа капитальности строительных конструкций	2
38	Состояние строительных конструкций	Удовлетворительное.

Таблица № 36. Описание сооружений

№ п/п	Наименование	Год постройки	Общая площадь/протяженность	Материал
1	Артскважина глубина 146 м	1971	146	
2	Безрельсовая дорога 300 п.м.	1970	300	
3	Внешние кабельные сети / подстанция Чернушки - 4	1968	3000	кабель
4	Водопроводные сети - 516 п.м.	1971	516	D= 100мм, сталь
5	Водопроводные сети - 25 п. м.	1972	25	D=150мм, сталь
6	Воздухопровод 1160 м	1972	1160	D=25-200мм, сталь
7	Газопровод 60 м	1969	60	D=150мм, сталь
8	Галерея между корпусами 3 и 1	1972	22x2,6x2,2	металлическая

9	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	2013	17x3,5x2,7	металлическая
10	Забор /ограждение территории завода.	1963	321	Железобетонный
11	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода, 2400 м	1992	2 400	кабель связи
12	Канализационные сети - 590 п.м.	1971	590	D=250мм, чугунные
13	Канализационные сети - 70 п.м.	1971	70	D=250мм, чугунные
14	Канализация ливневая 86,5 п.м.	1971	86,5	D=250мм, чугунные
15	Паропровод 740 м	1972	740	D=159мм, сталь
16	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	1974	200	металлический
17	Очистные сооружения	1974	4x15x3	Железобетонные
18	Вертикальный отстойник	1971	4x15x3	Железобетонный
19	Нейтрализатор	1971	4x5x3	Железобетонный
20	Нейтрализатор	1971	4x5x3	Железобетонный
21	Локальная вычислительная сеть, 950 м	2001	950 м	Витая пара
22	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	1974	30 м	d-200мм, сталь

### **Фотографии Объектов оценки**

Фотофиксация Объектов оценки, по нашему мнению, выполнена беспристрастно, объективно и позволяет пользователям данного отчета составить собственное общее представление об особенностях и состоянии Объектов оценки. Фотографии находятся в приложении.

### **13.6. Описание износа Объектов оценки**

Физический износ для зданий принят по техническому паспорту, но так как паспорт составлялся в 2003 году, то к износу добавлено еще 10%. Состояние зданий оценивается как удовлетворительное.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Сведения об устареваниях: Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания были выявлены, которые выразились в падении производства.

### **13.7. Информация о текущем использовании Объектов оценки**

В результате визуального осмотра Объектов оценки и в ходе устных консультаций с представителями Заказчика, Оценщик определил, что дату проведения оценки объекты оценки не используются, корпус № 4 частично сдается в аренду.

### **13.8. Юридическое лицо, которому принадлежит объект оценки.**

Владельцем Объектов оценки является ОАО «Айсберг».

Местонахождение Юридического лица: Россия, 214004, г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4.

Реквизиты Юридического лица: ИНН 6730008003, ОГРН 1026701428192 дата выдачи 26.09.2002г.

### **13.9. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Все факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, которые были установлены Оценщиками в процессе оценки, изложены в настоя-

щем отчете.

### **13.10. Район расположения Объектов оценки и анализ окружения**

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения: близостью транспортных магистралей, «престижностью» района расположения и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Под районом расположения объекта недвижимости понимается район, который представляет собой единую общность с точки зрения назначения застройки, архитектурного стиля. Как правило, район базируется на определенном экономическом и социальном статусе большинства его жителей. В настоящем отчете под понятием исследуемого района понимается любая отдельно идентифицируемая взаимосвязанная зона в рамках города с определенной общностью интересов ее жителей (субъектов).

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Смоленска. Район образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 4 декабря 1979 года.

Расположен в юго-западной части города Смоленска и занимает территорию 23,71 кв. км.

Численность постоянного населения Ленинского района г. Смоленска составляет 103,2 тыс. человек, что составляет 32,5% от численности населения города.

Количество улиц в районе – 153, из них:

- протяженность дорог с а/б покрытием составляет 41 км;
- протяженность дорог с твердым покрытием – 54 км;

Основные магистрали: ул. Дзержинского, ул. Николаева, ул. Нормандии-Неман, ул. Багратиона, ул. Октябрьской революции (пешеходная), ул. Большая Советская, проспект Гагарина.

На территории района находятся 2 парка (ЦПКиО, Реадовка), городской сад им. Глинки, 15 скверов.

### **Промышленность**

На территории района расположены 12 крупных и средних промышленных предприятий. Пищевая промышленность района представлена предприятиями, выпускающими основные виды продуктов питания: производством цельномолочной продукции занимается Филиал "Молочный Комбинат "Смоленский" ОАО "Компания ЮНИМИЛК", макаронных изделий - ОАО "САОМИ". Одним из крупных предприятий машиностроения в г. Смоленске является – ОАО «Айсберг», выпускающий бытовые холодильники и морозильные камеры. Выпуском строительного профиля различных конфигураций для производства теплиц, подвесных потолков, оконных рам и т.д., а также конструированием и выпуском автоматических линий по производству этих профилей занимается ООО «Аркада Инжиниринг». Бельевой и верхний трикотаж производит ООО Фабрика «Шарм».

### **Торговля и бытовое обслуживание**

По состоянию на 01.01.2011г. торговая сеть в районе представлена 1 597 предприятиями, из них:

- 674 магазина,
- 316 киосков и павильонов,
- 1 розничный рынок,
- 3 торговых комплекса,
- 104 объектов мелкорозничной нестационарной (уличной) торговли,
- 364 предприятий бытового обслуживания,
- 96 предприятий общественного питания,
- 39 предприятий оптовой торговли.

Всего в течение 2010 года было открыто 123 новых предприятий торговли, бытового обслуживания, общественного питания.

Жилищный фонд района составляет 2842 жилых дома.

На территории Ленинского района г. Смоленска созданы и работают:

- 18 товариществ собственников жилья (ТСЖ), обслуживающие 52 дома;
- 6 жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), обслуживающие 6 домов;
- 13 управляющих компаний, обслуживающие 48 домов.

Количество приватизированных жилых помещений в районе на 01.01.2011 г. составляет 27 967, из них:

- 21 595 - муниципальных,
- 6 373 - ведомственных.

Протяженность газовых сетей на территории района составляет 192 км, ГРП - 10. Процент газификации жилых домов составляет - 89,4%.

В Ленинском районе г. Смоленска расположен Верхне-Ясенный водозабор, на котором находится 18 скважин, обеспечивающих питьевой водой жителей района. Производительность водозабора 30 тыс. куб.м в сутки, ведутся работы по строительству станции обезжелезивания. Очистные сооружения находятся по ул. М. Краснофлотская, производительность которых составляет 130 тыс. куб. м с полной очисткой осадка.

Всего в районе 65 ЦТП, 30 котельных, из них 25 – МУП «Смоленсктеплосеть» и 5 – ведомственные, в том числе: ОАО «Айсберг», ОАО Фабрика «Шарм», НГЧ-19, в/ч 7459, коррекционная школа-интернат. Протяженность тепловых сетей в районе 78 км, из них: 54 км – МУП «Смоленсктеплосеть», 2,69 км – ведомственные, 20,1 км – организации и предприятия района.

В районе 136 трансформаторных подстанций, 220 км линий электропередач, 210 км кабельных линий, 5200 шт. – опор, 4500- светильников.

### **13.10.1. Описание локального местоположения**

Местоположение объектов оценки является одной из наиболее важных стоимостных характеристик. Оцениваемые объекты расположены в городской черте, в Ленинском районе.

Район расположения объектов оценки характеризуется непосредственной близостью к улице Нарвская. Улицы на всей протяженности имеют хорошее асфальтобетонное покрытие и связывают районы расположения объектов оценки с географическим, административным, торговым центром города.

На расстоянии примерно 2 км от места расположения объектов оценки находится выезд из г. Смоленска на Рославльское шоссе, Витебское шоссе, на объездные автодороги вокруг города. Расположение объектов недвижимости, оцениваемых в отчете, является удобным и выгодным с точки зрения возможности доступа на грузовом автомобиле.

Инженерные сети и коммунальное обслуживание: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, слаботочные сети возможны от городских коммуникаций.

Районы расположения объектов оценки характеризуются смешанной застройкой административными, торговыми, складскими и производственными объектами. Районы расположения и окружения оцениваемых объектов недвижимости характеризуются высокой развитостью, оживленностью и сосредоточением «деловой активности», о чем свидетельствуют хотя бы многочисленные вывески, штендеры на зданиях, расположенных здесь, и перед ними. Районы активно развиваются - осуществляется строительство новых зданий коммерческого назначения, реконструкция и изменение направления использования построенных ранее.

Осуществляется регулярное пассажирское транспортное сообщение района расположения объектов оценки с другими частями г. Смоленска и центральной части города; ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии примерно 30 м от объектов оценки.

Итак, объекты оценки находятся в развивающейся промышленной зоне в Ленинском районе, характеризующимся сосредоточением производственных, складских объектов, административных и торговых. Учитывая функциональное назначение площадей оцениваемых объектов, их местоположение можно обоснованно охарактеризовать как выгодное, в том числе в долгосрочной перспективе.

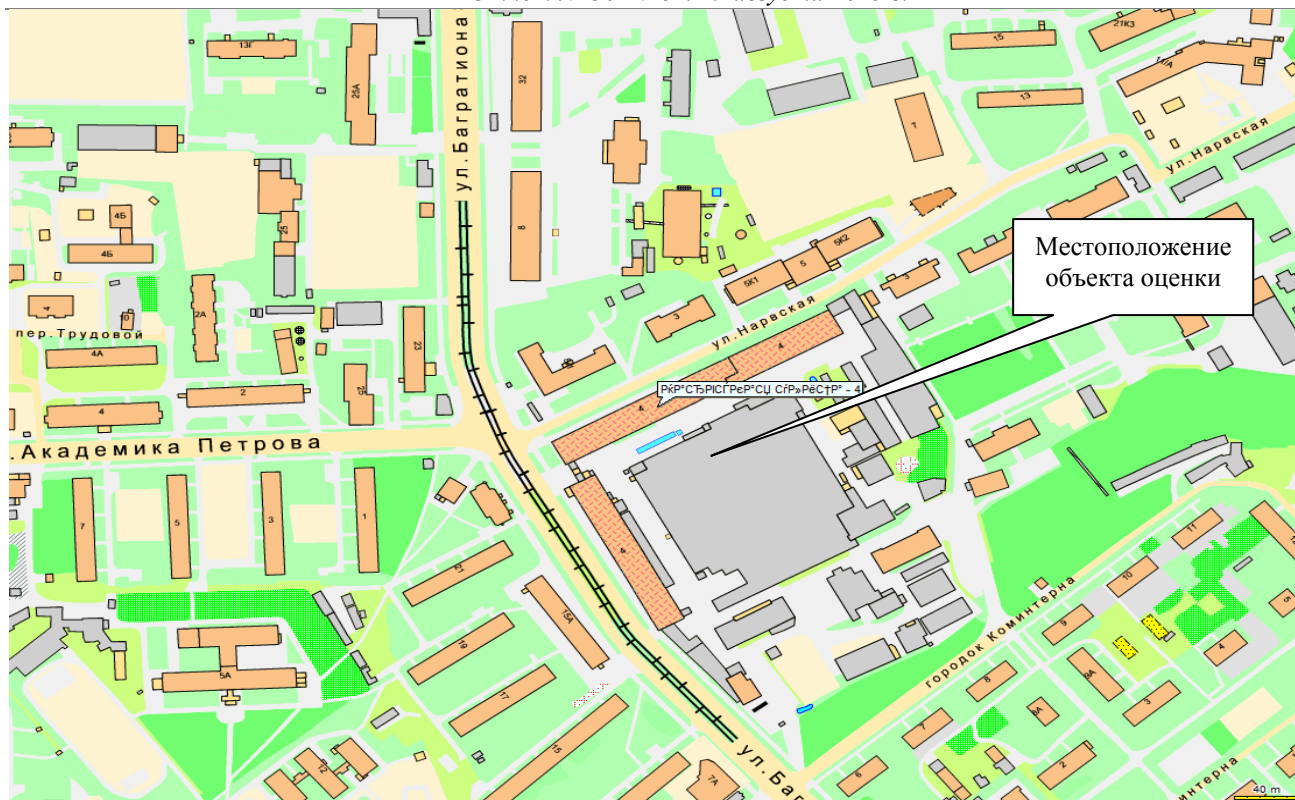


Рис. 1

### 13.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Федеральный стандарт ФСО № 3 определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки (п. 4). В соответствии с п. 19 ФСО № 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Для случаев, когда Оценщик предполагает, что информация, опубликованная на сайте в сети Интернет, не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов (в соответствии с п. 10 ФСО №3).

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оцен-

ки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объектов оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объектов оценки.

#### **14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

##### **14.1. Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации на дату оценки<sup>5</sup>**

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП за I квартал текущего года. В I квартале 2015 г. ВВП сократился на 1,9% к соответствующему периоду 2014 года, что оказалось на 0,3 п. пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России.

В результате оценки поступивших статистических данных, том числе показателей по внешней торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой ВВП сократился на 1,4%, в феврале - на 1,3%, в марте спад ускорился до 2,7 процента.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики, что определяется как реальным углублением спада, так и относительно более высокой базой прошлого года. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовом выражении составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8% (в январе 2015 г. уменьшилась на 1,0%, в феврале и марте снижение ВВП составляло 0,9%).

Со стороны производства это связано с ускорением темпов падения выпуска обрабатывающих производств, добычи полезных ископаемых, грузооборота транспорта, строительства и торговли, а также с сокращением налогов на продукты и импорт. Отрицательный вклад в ВВП также внесли сокращение розничной торговли в условиях ускоряющейся динамики сокращения реальной заработной платы, спад инвестиций в основной капитал, а также усиление спада экспорта нефти и газа.

По промышленному производству в целом после стагнации производства в марте, в апреле продолжилось сокращение (-1,2% к предыдущему месяцу с исключением сезонной и календарной составляющих). В добыче полезных ископаемых после возобновления роста в марте, в апреле добыча вновь сократилась (-0,4%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в апреле продолжился рост, составивший 0,9%). В обрабатывающих производствах с начала года отмечается сокращение производства и в апреле оно составило 1,8% (с исключением сезонности).

Из потребительских отраслей в апреле продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; возобновился рост производства в отраслях легкой промышленности.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 0,9%, платных услуг населению на 0,6 процента.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в апреле выросли на 0,2%, реальная заработная плата продолжила снижение – на 2,0 процента.

На рынке труда после некоторого обострения в феврале – марте текущего года, связанного с ухудшением экономической ситуации, наблюдается относительная стабилизация. На уровне предыдущего месяца сохранилась безработица – 5,6% от экономически активного населения (с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России).

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7% к апрелю 2014 г. и 100,9% к марту 2015 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марту 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд.

<sup>5</sup> Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

В апреле 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции. После значительного роста цен в первые три месяца года (3,9% - в январе, 2,2% - в феврале и 1,2% - в марте) в апреле инфляция выросла на 0,5%, с начала года - 7,9% (в апреле 2014 г. - 0,9%, с начала года - 3,2%), за годовой период рост составил 16,4% против 16,9% в марте.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовой динамике составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

По данным Росстата, в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в апреле 2015 г. по сравнению мартом отмечено снижение продаж по большинству наблюдаемых товаров. Увеличение объемов реализации отмечено лишь по мясу животных, мясу домашней птицы, консервам из мяса, сырам жирным, молочным напиткам, яйцу птицы, хлебу и хлебобулочным изделиям, муке, свежему картофелю и овощам, верхней одежды, обуви кожаной, строительным материалам, бензинам автомобильным.

По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в апреле 91,2% и объем оборота по сравнению с январем-апрелем 2014 г. снизился на 7,5 процента.

Объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 92,9% к январю-апрелю 2014 г., а доля в обороте розничной торговли выросла в апреле до 8,8% против 8,5% в апреле 2014 года.

В январе-апреле 2015 г. динамика оказанных населению платных услуг составила 99,1% к аналогичному периоду 2014 года (в январе-апреле 2014 г. прирост составлял 1,0%). В апреле снижение объема оказанных населению платных услуг значительно ускорилось и составило 2,6% против снижения на 0,5% в марте по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

По итогам обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в апреле 2015 г. составила 76,0 млн. человек или более 52 % от общей численности населения страны.

Среднемесячная начисленная заработная плата в апреле 2015 г., по предварительным данным, составила 32805 рублей и по сравнению с апрелем 2014 г. выросла на 1 процент.

Сохраняется сложившаяся с ноября прошлого года тенденция отставания темпов роста номинальной начисленной заработной платы от уровня инфляции. В результате, реальная заработная плата в апреле 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 13,2 процента.

**Таблица № 37. Основные показатели развития экономики**

Показатели	2014 год		2015 год			
	апрель	январь-апр.	март	апр.	апр.	январь-апр.
ВВП <sup>1)</sup>	100,8	100,7	97,3	95,8	-0,8	97,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,9	103,2	101,2	100,5		107,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	102,4	101,4	99,4	95,5	-1,2	98,5
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,9	102,8	98,1	92,8	-1,8	97,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 <sup>7)</sup>	102,9 <sup>7)</sup>	104,2	103,3	0,0	103,5
Инвестиции в основной капитал	97,4 <sup>7)</sup>	95,5 <sup>7)</sup>	97,3 <sup>7)</sup>	95,2 <sup>5)</sup>	-0,7	96,3 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1 <sup>7)</sup>	94,1 <sup>7)</sup>	93,3 <sup>7)</sup>	94,8	0,0	95,2
Ввод в действие жилых домов	114,3 <sup>7)</sup>	128,9 <sup>7)</sup>	124,4	115,2		128,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения	100,5	97,9	98,2	96,0	0,2	97,8
Реальная заработная плата	103,2	104,1	89,4 <sup>5)</sup>	86,8 <sup>5)</sup>	-2,0	89,8 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32947	30780	32642 <sup>5)</sup>	32805 <sup>5)</sup>		31876 <sup>5)</sup>



Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,3		5,9	5,8 <sup>6)</sup>	5,6	
Оборот розничной торговли	103,0 <sup>7)</sup>	103,6 <sup>7)</sup>	91,3	90,2	-0,9	92,5
Объем платных услуг населению	100,3	101,0	99,5	97,4	-0,6	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,6	170,6	32,4	32,7 <sup>8)</sup>		121,8 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,8	100,3	17,4	16,2 <sup>8)</sup>		61,6 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,6	106,8	54,5	59,2		54,3

• **14.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**<sup>6</sup>

Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим);

экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости);

социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры);

экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относятся демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры.

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества. К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

занятость населения;

средняя заработная плата;

степень экономического развития района;

уровень цен;

доступность и условия кредита под покупку жилья и т. д.

Экономические факторы (объективные факторы) можно разделить на два вида:

макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.);

микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора - предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.).

Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости.

Социально-экономическое развитие региона в январе-марте 2015 года характеризуется положительной динамикой объема работ, выполненных по виду деятельности строительство, объема жилищного строительства.

Сложилась отрицательная динамика индекса промышленного производства, индекса производства сельскохозяйственной продукции, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению. С начала года отмечен рост показателей уровня жизни населения. В январе-марте 2015 года увеличились номинальные среднедушевые денежные доходы населения, размер среднемесячной начисленной заработной платы.

Промышленное производство

В январе-марте 2015 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам

<sup>6</sup> По данным Администрации г. Смоленска (оперативные данные Государственного комитета статистики и Министерства по налогам и сборам) – [http://www.admcity.smolensk.ru/economic/social\\_pokaz](http://www.admcity.smolensk.ru/economic/social_pokaz)

экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по сравнению с январем-мартом 2014 года составил 98,6%.

Объем отгруженной продукции по трем видам деятельности промышленного производства составил 49 551,9 млн. рублей.

#### Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» в январе-марте 2015 года составил 207,4 млн. рублей.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых составил 41,9%.

В Смоленской области добыча полезных ископаемых представлена такими предприятиями как: ООО «Вяземский щебеночный завод», ООО «Угранский карьер», ЗАО «Роснеруд», которые занимаются добычей песка, гравия и щебня для строительных работ.

В натуральном выражении уменьшилось производство нерудных строительных материалов (пески природные; гранулы каменные, крошка и порошок; галька, гравий, щебень или камень дробленый) на 59%.

#### Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «обрабатывающие производства» в январе-марте 2015 года составил 34 523,8 млн. рублей.

Индекс производства по обрабатывающим производствам составил 91,4%.

#### Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-марте 2015 года составил 14 820,7 млн. рублей.

Индекс производства в январе-марте 2015 года составил 112,1%.

Положительная динамика по данному виду деятельности объясняется стабильной работой филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом «Смоленская атомная станция».

В натуральном выражении увеличилось производство и распределение электроэнергии на 18%, при этом уменьшилось производство и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии) на 4%.

#### Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы области в январе-марте 2015 года использовано 5995,7 млн. рублей инвестиций, что составило 99,6% (в сопоставимых ценах) к январю-марту 2014 года.

Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства (включая средние организации), освоено 3302,4 млн. рублей, 107,0% к уровню января-марта 2014 года.

Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) сложился в размере 2861,2 млн. рублей, что на 3,4% больше уровня января-марта 2014 года.

Наиболее активно денежные средства вкладывались в обрабатывающие производства (индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года сложился 131,3%), из них в обработку древесины и производство изделий из дерева (в 3,0 раза), производство резиновых и пластмассовых изделий (109,9%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (110,4%), производство машин и оборудования (в 3,3 раза), прочие производства (176,9%); сельское хозяйство, охоту и лесное хозяйство (105,1%); оптовую и розничную торговлю (190,6%); деятельность транспорта и связи (117,7%); операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (в 4,0 раза); государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное социальное обеспечение (105,1%); здравоохранение и предоставлении социальных услуг (в 3,2 раза).

#### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2015 года составил 3440,4 млн. рублей, или 106,7% к уровню января-марта 2015 года.

В январе-марте 2015 года построено 1225 новых квартир общей площадью 127,7 тыс. кв. метров, что на 42,8% больше, чем в январе-марте 2014 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 97,9 тыс. кв. метров жилья, что в 2,7 раза больше, чем в январе-марте 2014 года.

Жилые дома вводились в эксплуатацию в 17,6 муниципальных районах области и в городах Смоленске и Десногорске. В Смоленске построено 39,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что на 17,9% меньше, чем в январе-марте 2014 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 14,6 тыс. кв. метров жилья, что в 2,3 раза больше, чем в январе-марте 2014 года.

Так, по оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, за январь-март 2015 года ипотечных жилищных кредитов выдано на сумму 1514,78 млн. рублей, что на 33% меньше января-марта 2014 года. В течение отчетного периода средневзвешенная процентная ставка на рынке ипотечного кредитования составила 14,8 % годовых.

Обеспеченность населения Смоленской области жильем за 2014 год - 26,8 кв.м. в среднем на одного жителя.

#### Потребительский рынок

На рынке потребительских товаров в 1 квартале 2015 года осуществляли свою деятельность 7859 объектов розничной торговли, в том числе: стационарных торговых объектов – 6521, нестационарных торговых объектов – 1338. При этом на долю стационарных торговых объектов приходится 83% торговых объектов, доля нестационарных объектов составляет 17%.

В 1 квартале 2015 года по сравнению с 4 кварталом прошлого года произошло снижение на 1,5% общего количества действующих объектов торговли, несмотря на продолжающееся строительство и ввод в эксплуатацию новых торговых площадей. Негативное влияние оказывают следующие факторы: колебание валютного курса, высокая арендная стоимость помещений под торговые объекты, снижение потребительского спроса, рост цен на импортную продукцию.

Вместе с тем, фактическая обеспеченность населения площадью торговых объектов составила 726 кв. м. на 1000 человек, что на 49% выше установленного норматива минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Смоленской области, который составляет 486 квадратных метров.

Оборот розничной торговли в январе-марте 2015 года составил 37292,6 млн. рублей, что в товарной массе на 2% меньше, чем в январе-марте 2014 года (в январе - марте 2014 года по сравнению с январем-мартом 2013 года – на 2,7% больше). Оборот розничной торговли на 94% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков и ярмарок; доля продаж на розничных рынках и ярмарках составила 6% (в январе-марте 2014 года – соответственно 93,3% и 6,7%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия составил 49,2%, непродовольственных товаров – 50,8% (в январе-марте 2014 года – соответственно 49,9% и 50,1%).

В январе-марте 2015 года населению продано пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия на 18347,9 млн. рублей, что в товарной массе на 9,3% меньше уровня января-марта 2014 года, непродовольственных товаров на 18944,7 млн. рублей, на 5,3% больше.

В январе-марте 2015 года населению области было оказано платных услуг на 7404,2 млн. рублей, что составляет 98,4% к уровню января-марта 2014 года. Наблюдался рост объема услуг связи (на 1,1%), услуг физической культуры и спорта (на 1,8%). На 3% сократился объем услуг культуры, на 9% – транспортных услуг, на 2% – медицинских услуг. Общий объем бытовых услуг за январь-март 2015 года составил 579,8 млн. рублей, что меньше уровня января-марта 2014 года на 0,1%.

В структуре объема платных услуг населению около 69% приходится всего на три вида услуг: жилищно-коммунальные услуги (42,3%), услуги связи (19,2%), транспортные (7,2%).

За март 2015 года индекс цен на услуги населению области составил 100,3%, за период с начала года – 102,4%.

Стали значительно дороже в марте 2015 года к декабрю 2014 года: услуги правового характера – на 30%, зарубежного туризма – на 35%, услуги страхования – на 12%, медицинские – на 5%, дошкольного воспитания – на 6% .

#### Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот товаров, по данным Смоленской таможни, в январе-феврале 2015 года составил 124,75 млн. долларов США, в том числе экспорт составил 62,5 млн. долларов США, импорт – 62,2 млн. долларов США.

Сальдо торгового баланса в январе-феврале 2015 года сложилось положительное в размере

0,3 млн. долларов США.

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 50,1%, доля импорта –49,9%.

Основные торговые партнёры области: Германия, Таиланд, Бельгия, Израиль, Саудовская Аравия, Китай, Бразилия, Литва, Украина, Польша.

В январе-феврале 2015 года на долю Таиланда приходилось 23,9% общего объема экспорта области, Бельгии 16%, Израиля 14,6%, Бразилии 9,5%; в импорте преобладали поставки из Германии (29,2%), Саудовской Аравии (10,7%), Китая (9,6%), Польши (6,4%), Соединенных Штатов (5,7%).

Сельское хозяйство

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства в январе-марте 2015 года составил 2454,9 млн. рублей, что на 6,1% ниже уровня соответствующего периода прошлого года.

В январе-марте 2015 года производство мяса в хозяйствах всех категорий возросло на 4%, производство молока и яиц сократилось на 8% и 18% соответственно.

На долю сельскохозяйственных организаций приходится 83% производства мяса, молока – 67%, яиц – 86%.

Объем производства мяса возрос на 538 тонн (на 4%) за счет роста его производства в сельскохозяйственных организациях – на 9,7%. В январе-марте 2015 года произведено больше мяса свинины на свиноводческих комплексах – ООО «Смоленское поле», ООО «Славянский продукт» Починковского района. В сельскохозяйственных организациях на 1 апреля 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года возросло поголовье свиней – на 2,6%, овец и коз в 2,3 раза.

Валовой надой молока сократился в сельскохозяйственных организациях на 1238 тонн (на 4,7%), в хозяйствах населения – на 19%, в крестьянских (фермерских) на 6%. В среднем от коровы в сельхозорганизациях надоено 834 килограмма молока, на 20% меньше, чем в январе-марте 2014 года. В январе-марте 2015 года сократилось поголовье коров в хозяйствах всех категорий – на 15% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Из 25 районов области уменьшилось производство молока в 14 районах.

Производство яиц сократилось на 9 млн. штук (на 18%) за счёт сокращения объёмов в сельхозорганизациях – на 21%. Снижение производства яиц в сельскохозяйственных организациях в основном связано с сокращением поголовья кур-несушек за январь-март 2015 года по отношению к январю-марту 2014 года – на 34%. Открыта процедура банкротства в отношении ЗАО «Птицефабрика «Пригорское».

Сельскохозяйственные организации увеличили отгрузку зерновых и зернобобовых культур – в 2,7 раза, картофеля – на 61,8%, скота и птицы – на 8,3%, молока – на 0,3%. Сократилась отгрузка яиц – на 17,2%.

Уровень жизни населения

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за январь-март 2015 года составили 22 100 рублей и увеличились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 25,5%, за март – 23 118 рублей и увеличились на 20,7%. Реальные среднедушевые денежные доходы за январь-март 2015 года увеличились на 5,9%, за март – на 1,7%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-март 2015 года составила 21 404 рубля и увеличилась по сравнению с январем-мартом 2014 года на 5,0%, реальная заработная плата уменьшилась на 11,4%.

Труд и занятость

По данным Департамента государственной службы занятости населения Смоленской области за январь-март 2015 года было высвобождено 1059 работников (62,8% к аналогичному периоду 2014 года). Из числа высвобожденных:

обратились в службу занятости за предоставлением государственных услуг –711 человек (67,1% от высвобожденных);

трудоустроены – 101 человек, в том числе службой занятости населения – 24 человека;

оформили трудовую пенсию по старости – 357 человек (33,7% от высвобожденных);

признаны безработными – 269 человек.

На 1 января 2015 года в условиях неполного рабочего времени работали 16 организаций с численностью занятых 1438 человек. Находилось в простое 10 организаций с численностью работающих 461 человек, 117 работникам на двух предприятиях были предоставлены отпуска по ини-

циативе администрации.

В январе-марте 2015 года численность работников, находящихся под риском увольнения (включая находящихся в простое и вынужденных отпусках и работающих неполное рабочее время), составила 2 тыс. человек. Наличие в работе полного банка имеющихся вакансий (свободных рабочих мест) позволяет снизить напряженность на рынке труда и увеличить количество трудоустроенных граждан.

В настоящее время в службе занятости населения Смоленской области имеется 5,4 тыс. вакантных рабочих мест.

Учитывая напряженную ситуацию на многих предприятиях региона, в 2015 году в рамках реализации областной государственной программы «Содействие занятости населения Смоленской области» на 2014-2016 годы (далее – Государственная программа) планируется трудоустроить не менее 26,2 тыс. человек, трудоустроено за первый квартал текущего года 4,4 тыс. человек.

Численность экономически активного населения Смоленской области, по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости, проведенного Росстатом, за январь-март 2015 года составила 524,9 тыс. человек, в том числе занятых – 487,5 тыс. человек, безработных по методологии МОТ – 37,4 тыс. человек, уровень безработицы – 7,1%.

На 1 апреля 2015 года в сфере занятости населения наблюдается:

- увеличение на 13,8% численности безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, до 7,1 тыс. человек (на 1 апреля 2014 года – 6,3 тыс. человек);
- рост на 0,19 п.п. уровня регистрируемой безработицы до 1,35% (на 1 апреля 2014 года – 1,16%);
- уменьшение на 22% количества вакансий, заявленных работодателями в службу занятости, до 5,4 тыс. вакансий (на 1 апреля 2014 года – 7 тыс. вакансий);
- увеличение на 16,8% численности незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в целях поиска подходящей работы в центрах занятости населения, до 9,1 тыс. человек (на 1 апреля 2014 года – 7,8 тыс. человек);
- рост коэффициента напряженности на рынке труда до 1,7 человека на вакансию.

Меры, принимаемые по реализации Государственной программы, позволят защитить безработных, в том числе относящихся к категории граждан, испытывающих трудности в поиске работы, смягчить социально-психологические последствия безработицы. В ходе выполнения мероприятий Государственной программы в 2015 году планируется:

- сдерживание уровня безработицы в Смоленской области (по методологии Международной организации труда) в среднегодовом исчислении не выше 6,5 процента экономически активного населения (в среднем за 2014 год – 5,5 процента);
- недопущение роста регистрируемой безработицы выше уровня 1,65 процента экономически активного населения (за 2014 год – 1,18 процента);
- сдерживание напряженности на региональном рынке труда не выше 3,5 человека на вакансию (в среднем за 2014 год – 1 человек на вакансию).

#### Выводы:

Смоленская область имеет существенные конкурентные преимущества по группе факторов, способных оказать воздействие на улучшение динамики экономического роста и привлечь потенциальных инвесторов, как то - выгодное географическое положение на пересечении транспортных магистралей, связывающих Москву и Западную Европу; избыток электроэнергии.

По многим показателям Смоленская область отстает от среднероссийских показателей и показателей ЦФО.

**Таблица № 38. Показатели социально-экономического развития Смоленской области по ЦФО за январь - март 2015.**

Показатели	РФ	ЦФО	Смоленская обл.
Индекс промышленного производства*, % к соот. периоду предыдущего года	99,6	89,6	98,6
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	12
Индекс производства по видам экономической деятельности, % к соот. периоду предыдущего года			
добыча полезных ископаемых	100,7	100,8	41,9

<b>Показатели</b>	<b>РФ</b>	<b>ЦФО</b>	<b>Смоленская обл.</b>
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	16
обрабатывающие производства	98,4	87,7	91,4
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	14
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	100,0	96,8	112,1
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	1
Индексы производства продукции сельского хозяйства, % к соот. периоду предыдущего года	103,5	105,9	93,9
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	18
Строительство жилых домов, тыс.кв.м. общей площади	18 454,3	4 256,2	127,7
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	12
Темп роста (снижения)%	132,8	115,5	142,8
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млрд.руб.	914,6	237,3	3,4
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	11
Темп роста (снижения)%	95,3	95,1	106,7
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	5
Оборот розничной торговли, млрд.руб.	6 286,5	2 198,3	37,3
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	14
Темп роста (снижения)%	93,3	93,5	98,0
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	4
Объем платных услуг населению, млрд.руб.	1 853,0	619,2	7,4
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	17
Темп роста (снижения)%	99,2	99,2	98,4
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	12
Индекс потребительских цен на товары и услуги (март 2015г. к декабрю 2014г.)%	107,4	107,7	106,8
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	2
Денежные доходы на душу населения (март 2015г.), руб.	25 187	33 352	22 089
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	8
Потребительские расходы на душу населения, ( март 2015г.) рублей	19 681	26 522	16 402
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (январь-март 2015г.) рублей	31 566	38 582	21 404
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	13
Темп роста (снижения)%	105,7	106,0	105,0
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	14
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 апреля 2015г, млн.руб.	2 947,1	569,8	31,1
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	10
Численность зарегистрированных безработных (на конец марта 2015г) тыс. чел.	1 001,5	168,0	7,1
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	8
Коэффициент естественного прироста (+), убыли (-) на 1000 человек населения (январь-март 2015г.)	-1,5	-3,6	-8,1
Занимаемое место в ЦФО**	-	-	16
Справочно:			
Оценка численности населения на 01.01.2015г, тыс.человек	146 267,3	38 951,5	964,8
Территория, тыс. кв. км	17 098,2	650,2	49,8

**Географическое положение.** Смоленская область расположена на западе европейской части России. Граничит на юго-западе, западе и северо-западе с Беларусью, на севере – с Псковской и Тверской областями, на северо-востоке – с Московской областью, на востоке – с Калужской областью, на юго-востоке – с Брянской областью.

**Население.** Население области по данным на 1 января 2012 г. составляет 980,5 тыс. чело-

век в т. ч.: городское – 711,7 тыс. человек, сельское – 268,8 тыс. человек. Национальная структура населения по переписи на 9 октября 2002 г. выглядит следующим образом: русские – 93,4%, украинцы – 1,7%, другие национальности – 4,9%.

**Муниципальное устройство и крупнейшие города.** На 1 января 2012 г. в области насчитывается 350 муниципальных образований в т. ч.: муниципальных районов – 25, городов – 15, поселков городского типа – 12, городских поселений – 25, сельских поселений – 298. Наиболее крупные города по оценке на 1 января 2012 г. (тыс. жителей): Смоленск – 329,9, Вязьма – 56,3, Рославль – 53,9, Ярцево – 47,5, Сафоново – 45,3.

**Экономические преимущества и недостатки.** Из природных ресурсов область располагает лишь лесными ресурсами, запасами торфа и бурого угля. Из преимуществ можно отметить высокий сельскохозяйственный потенциал и относительно новые основные фонды промышленности.

**Основные социально-экономические показатели.** Удельный вес области в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 0,4% (за 2010 г.) За 2011 г. по объему промышленного производства – 0,5%, по объему продукции сельского хозяйства – 0,54%, по объему розничного товарооборота – 0,57%, по объему инвестиций в основной капитал – 0,56%. Уровень безработицы по методологии МОТ за 2011 г. равен 7,7%.

**Основные отрасли промышленности:** машиностроение и металлообработка, химическая, пищевая промышленность.

**Сельское хозяйство.** Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным на 1 января 2012г., составили 1664 тыс. га, или 33% всех земель области, пашня – 1213,2 тыс. га, или 24%. В области разводят крупный рогатый скот молочно-мясного направления, развиты свиноводство, коневодство, птицеводство. Выращивают лен-долгунец, картофель, овощи и кормовые культуры.

**Доля области в производстве отдельных видов продукции в РФ.** На долю области приходится 17,4% производства в стране машин и устройств электрических специальных, 9,8% – молочных консервов, 1,8% – масла сливочного и паст масляных, 13,6% - ламп накаливания, ламп газоразрядных и дуговых ламп.

**Инвестиционная привлекательность.** Инвестиционный рейтинг региона – 3В1, что означает пониженный потенциал и умеренный риск. Среди регионов России область занимает 45-е место по инвестиционному риску и 46-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – экологический, наибольший инвестиционный потенциал – институциональный.

**Рынок недвижимости Смоленска** мало отличается от аналогичных рынков других городов Центрального Федерального Округа. Ценовая политика также не выходит за рамки общей динамики в Центральной России. Развитие рынка строительства и недвижимости в городе в последние годы, как, собственно, и везде, зависело не столько от местных факторов, сколько от глобальных экономических процессов, которые довольно сильно затронули данную сферу.

### **14.3. Классификация и сегментация рынка недвижимости в России**

#### **14.3.1. Классификация рынка недвижимости в России**

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, статья 130, недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека.

Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- а) рынок покупки / продажи недвижимости;
- б) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

1. Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.

2. Вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее. Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков — полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости – это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

На оценку объекта влияют разнообразные условия и их сочетания, поэтому для проведения группировки использован метод «дерева признаков» квартиры и комнаты:

- помещения и здания под офисы или магазины;
- пригородные жилые дома с земельными участками - коттеджи и дачи;
- свободные земельные участки, предназначенные под застройку или для других целей в ближайшей перспективе;
- складские и производственные объекты.

Для наших целей наиболее значима классификация недвижимости для проведения операций с недвижимостью и оценки ее стоимости. С этой точки зрения особого внимания заслуживает ее вариант, в новом стандарте Российского Общества Оценщиков для оценки недвижимости.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

- специализированная недвижимость;
- неспециализированная недвижимость.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса.

Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

#### **14.3.2. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в Смоленской области**

Рынок производственно-складской недвижимости в Смоленской области в настоящее время продолжает находиться в стадии формирования.

В большинстве случаев объекты производственно-складской недвижимости, предлагаемые к продаже, представляют собой производственные фонды промышленных предприятий (как правило, в состоянии, требующим капитальных затрат). В основном производственно-складская недвижимость предлагается в относительно развитых районных центрах, расположенных рядом с крупными транспортными магистралями. Наиболее часто предлагаются к продаже производственно-складские помещения площадью до 1000 м<sup>2</sup> в черте городов (около 2/3 предлагаемых площадей). Продажа крупных производственно-складских помещений (площадью свыше 4000-5000 м<sup>2</sup>) явление нечастое, поскольку, наблюдая за публикациями в средствах массовой информации, можно видеть, что объявления о продаже одних и тех же объектов достаточно регулярно появляются в течение 9-12 месяцев, а иногда и более года.

В начале II квартала 2015 г., как и на протяжении 2014 г., на ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости продолжают оказывать влияние внешние факторы, а именно нестабильность на финансовых рынках, санкции, введенные в отношении РФ, падение цен на нефть.

Географически сложилось так, что через Смоленскую область проходит основной грузопоток из России в страны Европы и Балтии и в обратном направлении. Основным связующим звеном в данном случае является автодорога М1 (Е30) и идущий параллельно ей участок Московской же-



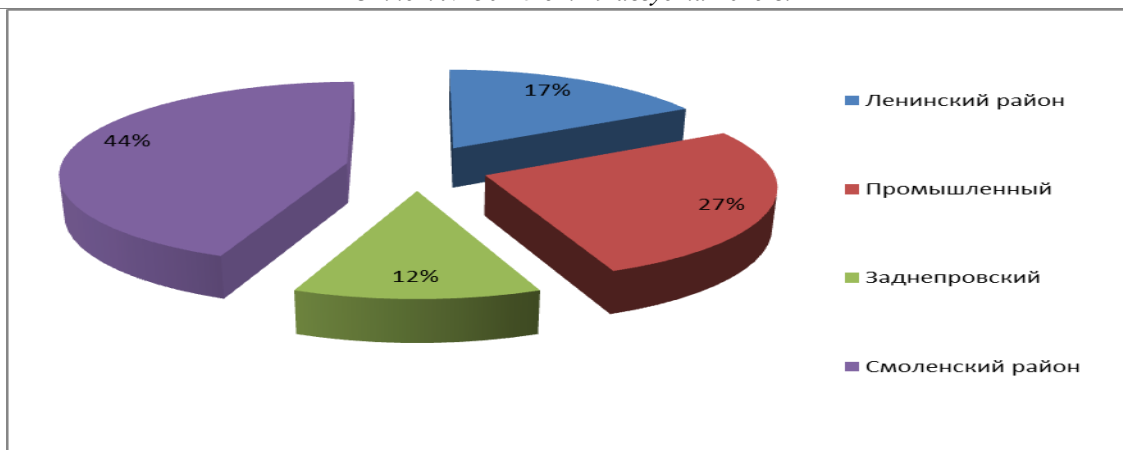
лезной дороги. Наличие этих транспортных артерий способствует развитию не только придорожного сервиса, но и городов, расположенных вдоль этих трасс. Наиболее интенсивно развиваются города Смоленск, Ярцево, Сафоново, Вязьма, Гагарин, Рославль.

**Таблица № 39. Классификация объектов производственно-складского назначения**

<b>Класс</b>	<b>Описание</b>	<b>Примечание</b>
<b>А</b>	Современное здание. Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов. Высокие потолки от 8 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). Полностью регулируемый температурный режим. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. Офисные площади при складе. Оптико-волоконные телекоммуникации. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Расположение на центральных магистралях, обеспечивающее хороший подъезд.	В г. Смоленске и Смоленской области подобных объектов практически нет. Некоторые объекты, выставляемые на продажу, имеют отдельные перечисленные признаки, но это скорее исключение, чем правило.
<b>В</b>	Капитальное здание, как правило, многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол- асфальт или бетон без покрытия. Температурный режим от 10 до 18 С. Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телекоммуникации. Охрана по периметру территории.	Доля подобных объектов на рынке Смоленской области крайне мала. Как правило, подобные объекты строятся либо реконструируются «под себя» для ведения собственного бизнеса и редко выставляются на продажу.
<b>С</b>	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. Высота потолков от 3,5 до 18 метров. Отапливаемое помещение, температура зимой 8-14 С. Пол- асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения.	Наибольшая часть предлагаемых на рынке Смоленской области объектов относится именно к этой группе.
<b>Д</b>	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.	Объекты данного класса также периодически выставляются на продажу, но их доля на данном сегменте рынка намного меньше, чем у класса «С». В основном из данного класса объектов предлагаются ангараы арочного типа.

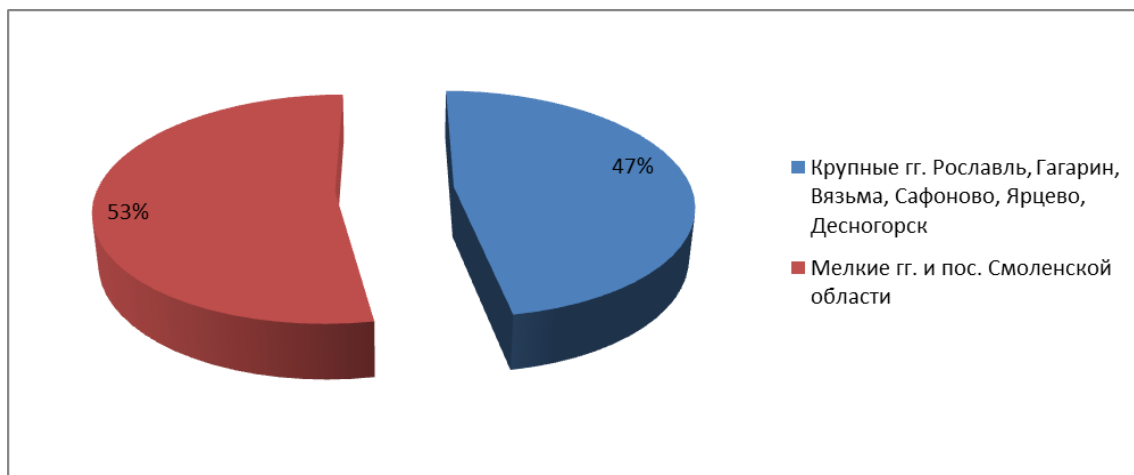
#### **Предложение к продаже производственно-складской недвижимости**

В начале II квартала 2015 г. наибольшая доля предложений по продаже производственно-складской недвижимости была сосредоточена в Смоленском районе, порядка 44%, в Промышленном районе г. Смоленска доля предложений составляла - 27%, в Ленинском районе – 17%, в Заднепровском районе – 12%.



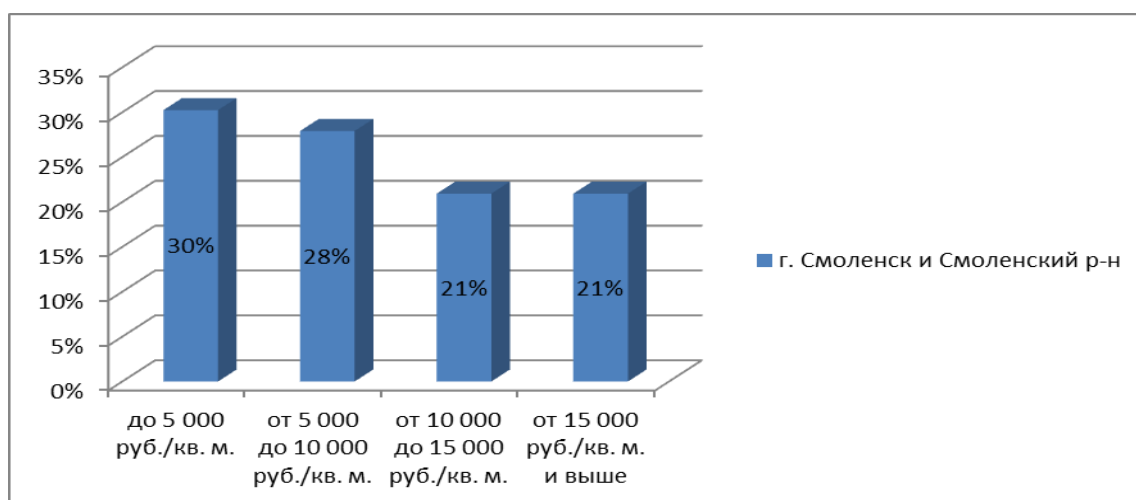
**Диаграмма 1. Доля предложений в г. Смоленске и Смоленском районе по производственно-складским объектам**

По Смоленской области доля предложений по продаже производственно-складской недвижимости в крупных городах и менее крупных городах и поселках была примерно равная, где 47% предложений было сосредоточено в гг. Вязьма, Рославль, Ярцево, Сафоново, Гагарин, Десногорск и 53% остальные.

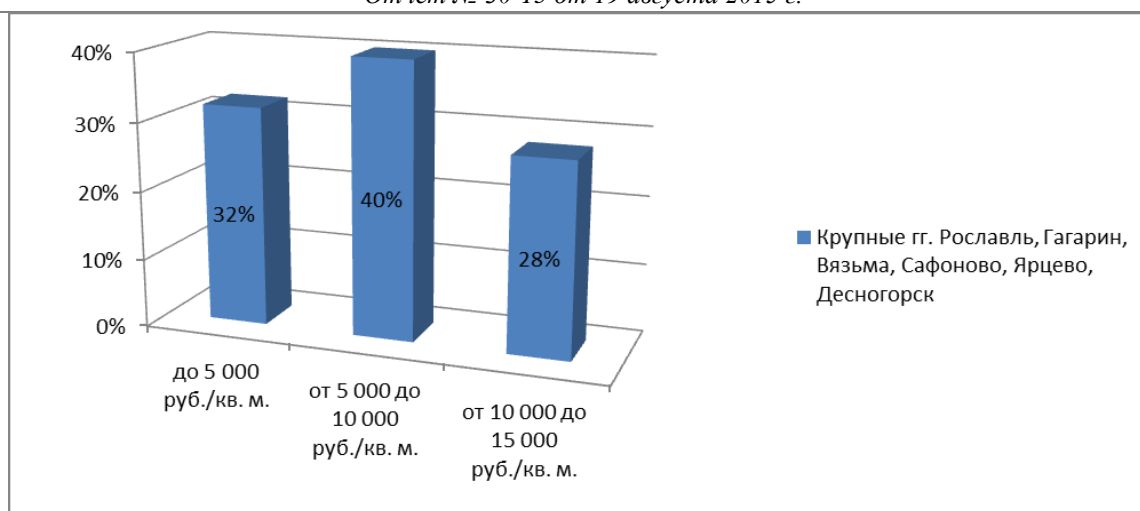


**Диаграмма 2. Доля предложений по производственно-складским объектам в Смоленской области**

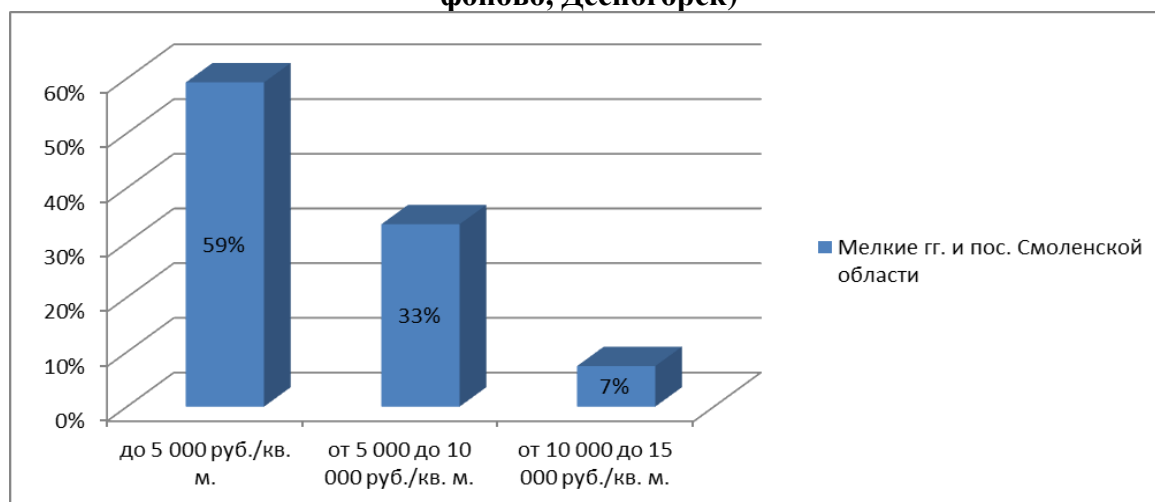
В начале II квартала 2015 г. распределение по стоимости производственно-складских объектов выглядело следующим образом.



**Диаграмма 3. Распределение предложений производственно-складской недвижимости по стоимости в г. Смоленске и Смоленском районе**



**Диаграмма 4. Распределение предложений производственно-складской недвижимости по стоимости в крупных гг. Смоленской области (Вязьма, Ярцево, Рославль, Гагарин, Сафоново, Десногорск)**



**Диаграмма 5. Распределение предложений производственно-складской недвижимости по стоимости в мелких гг., п.г.т. и дер. Смоленской области**

Анализируя рынок предложений по продаже недвижимости производственно-складского назначения предлагаемой в начале II квартала 2015 года, были получены средние значения стоимости за 1 м<sup>2</sup> с учетом НДС 18%, которые представлены по районам города Смоленска, Смоленского района и Смоленской области в таблице ниже.

**Таблица № 40. Среднее значение цен (руб./м<sup>2</sup>) производственно-складских объектов**

Наименование	Среднее значение	Кол-во объявлений
<b>Смоленск</b>		
Ленинский район	17 538	7
Промышленный район	16 286	11
Заднепровский район	5 334	5
Смоленский район	4 890	18
<b>Смоленская область</b>		
гг. Рославль, Гагарин, Вязьма, Сафоново, Ярцево	6 874	25
Другие гг. и пос. Смоленской обл.	4 615	29

Источник информации: Анализ Оценщика

Наблюдается большой разброс цен, что свидетельствует о том, что рынок продолжает находиться в стадии формирования и становления. Отсутствуют какие-либо четкие границы между диапазонами. Тем не менее, можно выделить несколько диапазонов.

Во-первых, это предложения до 1000 руб./кв. м – объекты сельскохозяйственного назначения (коровники, птичники), арестованные объекты (имущество должников) Большая часть таких объектов расположена в удаленных районах области, в сельской местности, данные объекты, как правило, находятся в состоянии, требующем капитального ремонта, большинство объектов пред-

лагается в п.г.т. (Сычевка, Глинка, Темкино, Угра, а также в Смоленском районе).

Во-вторых, это диапазон от 1000 до 5000 руб./кв. м. - в основном это класс «D» или нижняя граница класса «C». Это достаточно большая доля предлагаемых объектов, в основном класс «C». Разброс цен объясняется несколькими факторами: местоположение, подведенные коммуникации, техническое состояние, ближайшее окружение, транспортная доступность (объекты в крупных городах обеспеченные коммуникациями в хорошем состоянии пользуются большим спросом). К этому диапазону можно отнести большинство объектов, которые предлагаются в основном на территории области, а не в г. Смоленске. Состояние таких объектов характеризуется как «удовлетворительное», большинство объектов предлагается в гг. Сычевка, Починок, Ярцево, Гагарин, Сафонов, Вязьма. Кроме того, в данный диапазон входят в основном объекты складского назначения (обычно такие объекты имеют ограниченный набор инженерных коммуникаций).

В-третьих, это объекты стоимостью от 5 000 и до 15 000 руб./кв. м. Как правило, это наиболее предлагаемые объекты класса «B» и объекты, расположенные в самом г. Смоленске, предложение таких объектов крайне ограничено. Кроме того, в данный диапазон входят в основном объекты производственного назначения, которые, как правило, включают в себя площади офисного или торгового (складские оптовые базы) назначения, коммуникации обычно подведены в полном объеме. Объекты этой группы находятся в состоянии как «удовлетворительное», так и в «хорошем» состоянии.

В-четвертых, это объекты в диапазоне цен от 15000 руб./кв. м. и более. В основном это современные или вновь построенные производственные или логистические комплексы. Наибольшую привлекательность имеют объекты, которые обеспечены собственными ж/д подъездными путями. Кроме того, на цену таких объектов во многом влияет уже не региональный рынок, а тенденции развития недвижимости Московской области.

### **Предложение к аренде производственно-складской недвижимости**

Предложений по сдаче в аренду производственно-складских помещений представлено мало, так как в основном заключаются долговременные договора. При наличии на рынке складских площадей, основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В их числе удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается объектам, расположенным в черте города), выполнение арендодателем погрузо-разгрузочных работ, соблюдение условий хранения, охрана объекта. Чем больше подобных и других существенных характеристик у склада, тем выше стоимость аренды.

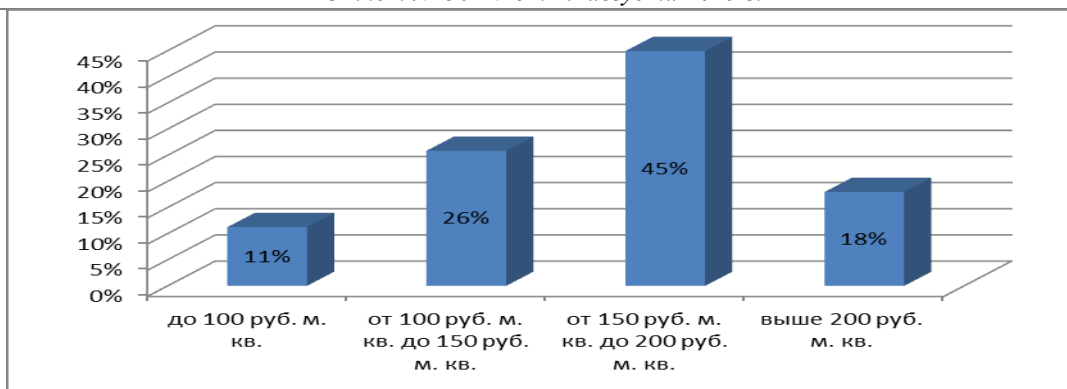
В отношении рынка аренды производственных помещений данные о ставке аренды крайне редки ввиду того, что предприятия и организации в большей мере склонны приобретать недвижимость производственного характера, нежели брать ее в аренду.

Особенностью рынка аренды является то, что арендаторы могут дополнительно к арендной плате платить еще и коммунальные платежи, если они не учтены в арендной плате.

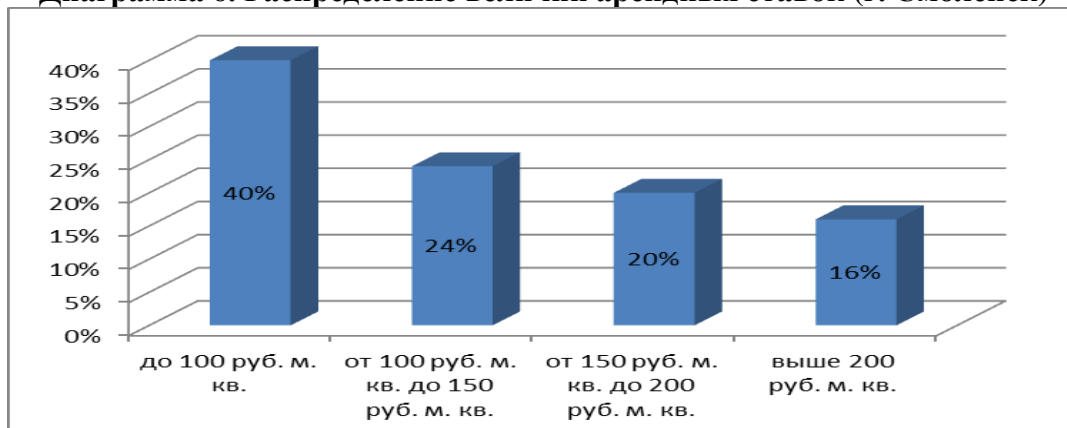
В основном предлагаются к аренде помещения до 500 кв. м. Это связано с тем, что большие площади требуют значительных финансовых ресурсов, мелкие фирмы не всегда в состоянии полностью задействовать весь склад и, соответственно, арендовать.

Их диаграммы б видно, что наибольшее число предложений (45%) в начале II квартала 2015 года в г. Смоленске по ставкам аренды находится в диапазоне от 150 до 200 руб./кв. м. в месяц, меньше всего предложений приходится по ставкам аренды до 100 руб./кв. м. в месяц, порядка 11% предложений.

По Смоленской области (диаграмма 7) 40% предложений приходится на ставки до 100 руб./кв. м в месяц. При этом коммунальные платежи, как правило, оплачиваются отдельно за счет арендаторов. Размер ставки во многом зависит от местоположения, подведенных коммуникаций, удобства подъезда, конструктивных особенностей, наличия офисных и бытовых помещений и т.д.

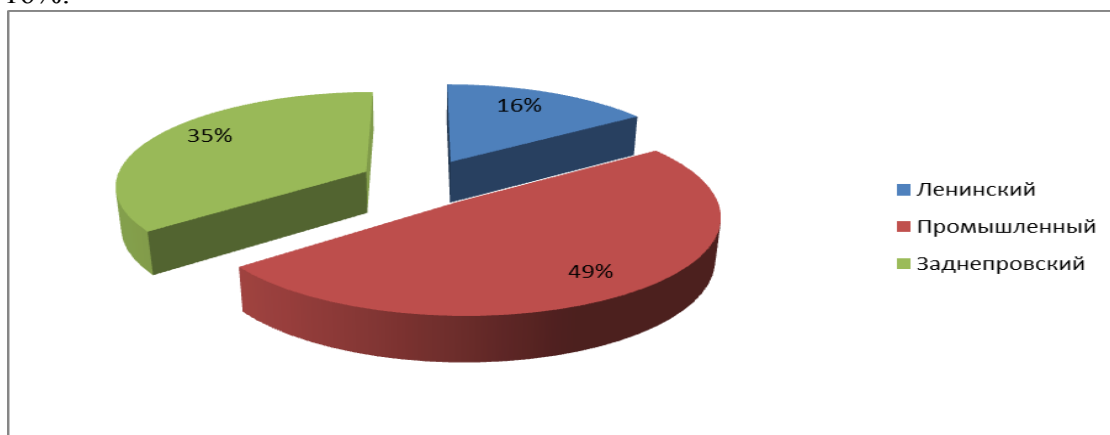


**Диаграмма 6. Распределение величин арендных ставок (г. Смоленск)**



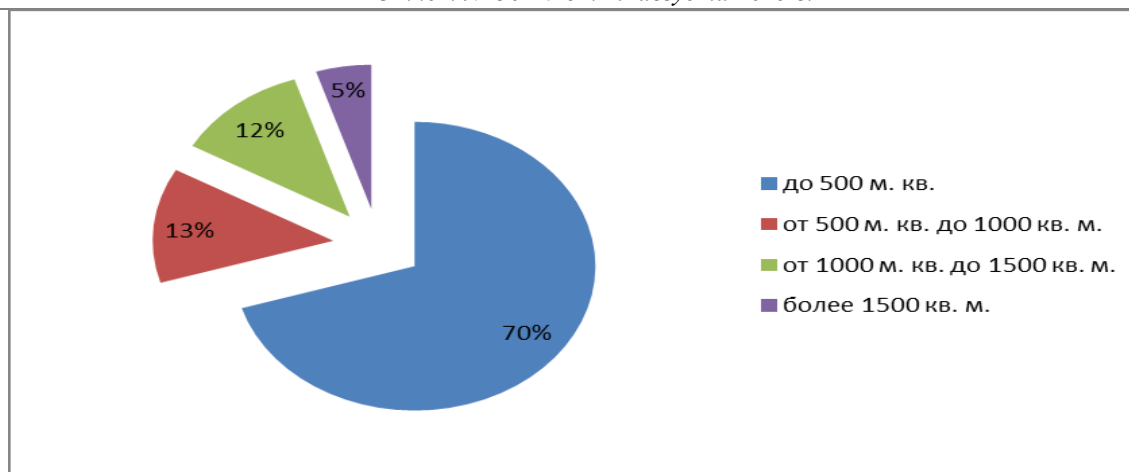
**Диаграмма 7. Распределение величин арендных ставок (Смоленская область)**

Наибольшая доля предложений по аренде производственно-складских объектов приходится на Заднепровский и Промышленный районы гор. Смоленска, чуть более 80% предложений (порядка 80 объявлений из выборки предложений), на Ленинский район г. Смоленска приходилось порядка 16%.



**Диаграмма 8. Доля предложений к аренде производственно-складских объектов по районам г. Смоленска**

Собственники производственно-складских помещений большей частью предпочитают использовать их для сдачи в аренду, поэтому основная часть предлагаемых к продаже объектов располагается в отдаленных районах города, давно сложившихся промышленных зонах, требует значительных капиталовложений для их дооснащения и ремонта. Основную долю предложения составляют помещения площадью до 500 кв. м (на протяжении длительного периода времени доля этих помещений составляет около 70%. Ниже в диаграмме №9 представлено распределение предложений площадей по аренде производственно-складских объектов в г. Смоленске.



**Диаграмма 9. Распределение предложений площадей к аренде производственно-складских объектов в г. Смоленске**

Анализируя рынок аренды недвижимости производственно-складского назначения предлагаемой в начале II квартала 2015 года, были получены средние значения арендных ставок за 1 м<sup>2</sup> с учетом НДС 18%, которые представлены по районам города в таблице ниже.

**Таблица № 41. Среднее значение цен ставок аренды (руб./м<sup>2</sup>) производственно-складских объектов в г. Смоленске в начале 2 квартала 2015 года**

Наименование	Среднее значение	Кол-во объявлений
Ленинский район	215	15
Промышленный район	186	47
Заднепровский район	148	34
Смоленская область	143	27

Источник информации: Анализ Оценщика

**Таблица № 42. Выборка предложений арендных ставок на производственно-складскую недвижимость в начале в II квартала 2015 года в г. Смоленске и Смоленской области**

Местоположение	Назначение	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена предложения арендной ставки за 1 м <sup>2</sup> /руб.
<b>Ленинский район</b>				
Краснинское шоссе, 29	откр. площадка	1500	30 000	20
Краснинское шоссе, 10	склад	1600		120
Краснинское шоссе	склад	100-3500		120
4й Краснофлотский пер., 5	склад	200	25 000	125
Нахимова, 21	производств.	930		130
пос. Миловидово	склад	100		150
Досуговское шоссе	производств.	250	40 000	160
Краснинское шоссе, 39	склад	1500		160
Тульский пер, д. 3	склад	50	10 000	200
Тульский пер, д. 3	склад	100	20 000	200
Краснинское шоссе	склад	960	200 000	208
Гагарина, 22	склад	38	8000	211
Краснинское шоссе	склад	600		250
Большая Советская, 6	производств.	110	40 000	364
Краснинское шоссе, 8а	производств.	30	12 000	400
Краснинское шоссе, 8а	производств.	47	20 000	426
<b>Промышленный район</b>				
Тихвинка, 65	бет. площадка	1500	38 000	25
пос. Талашино	склад	1300	55 000	42
Тихвинка, 64	ангар	420	38 000	90
Рославльское шоссе, 7км	склад	1000		100
Смолянинова, 15	производств.	100	10 000	100
Крупской, 68	склад	250	29000	116

Смолянинова	производств.	200		120
мкр. Южный, 4а	производств.	230		120
Попова	склад	65	9000	138
Смолянинова	склад	50	7 000	140
Смолянинова	ангар	980	137 000	140
Крупской, 71	склад	210	30000	143
Рославльское шоссе	склад	145		150
Рославльское шоссе, 5км	склад	90,110,145		150
Смолянинова	склад	322		160
пр. Строителей	производств.	180	30000	167
Шевченко	производств.	1015		170
Шевченко,88	склад	959		170
Шевченко, 88	склад	100	18 000	180
Шевченко	склад	400		180
Шевченко, 88	склад	200	36000	180
Индустриальная, 6	склад	430	78000	181
Рославльское шоссе, 5км	склад	11	2 000	182
Тихвинка	ангар	80	15 000	188
Попова,5	производств.	50-2000		195
Крупской, 66	склад	170	34000	200
Тихвинка, 64	склад	185		200
Рославльское шоссе	склад	65	13 000	200
Рославльское шоссе	склад	185	37 000	200
Крупской 30Б	склад	250	50 000	200
Крупской 30Б	склад	160	32 000	200
Крупской 30Б	склад	210		200
Соболева	склад	540	108000	200
Соболева, 106	склад	300		200
Крупской, 30б	склад	200	40000	200
Крупской, 30б	склад	245		200
Крупской, 30б	склад	460	92000	200
Рославльское шоссе, 5км	склад	60	12000	200
Индустриальная, 7	склад	417		200
1-я Брянская, 1б	склад	316	65000	206
мкр. Южный	склад	70	15000	214
Крупской, 70	склад	180	40000	222
Индустриальная, 4а	склад	285		235
ГСК Тихвинка	автосервис	25	6000	240
Рябиновая поляна	склад	500	125 000	250
Тихвинка, 10а	склад	850		350
Соболева, 100	производств.	100	35000	350
Соболева, 100	производств.	270	100000	370
<b>Заднепровский район</b>				
Заднепровский р-н	бет площадка	12250	160000	13
Красный бор	откр. площадка			30
Лавочкина	производств.	280		57
Лавочкина, 55	ангар	1000		60
пос. Печерск	гараж	1202		80
Лавочкина, 55	склад	95	8 500	89
пос. Геденовка	производств.	180	15 000	83
пос. Гнездово	производств.	550		98
Лавочкина, 55	склад	30	3 000	100
Седова, 19	склад	1000		100
Задорожная, д. 14	склад	70	7 000	100
пос. Пронино	склад	330	33 000	100
Красный бор	хол. склад	2500		100
Лавочкина	склад	250-1050		100
Задорожная, д. 14	склад	80	8 500	106

пос. Печерск	производств.	850		110
Задорожная, д. 15	производств.	70	8 000	114
Седова, 35	склад	480	56 640	118
Красный бор	теплый склад	900		120
пос. Печерск	склад	2500		130
пос. Печерск	производств.	1450		130
пос. Печерск	склад	400		130
пос. Гнездово	производств.	150	20 000	133
Ново-Московская, 2/8	склад	300	40 000,00	133
Пивной пер., 8	производств.	160	22 000	138
ст. Духовская	склад	100	15000	150
Ново-Московская	склад	160	25 000,00	156
Лавочкина, 107	производств.	2000		160
Пивной пер., 8	производств.	100	18 000	180
Седова, 35	производств.	80	15 000	188
Кашена, 23	склад	320	60 000	188
пос. Серебрянка	производств.	522	104 000	199
Кашена, 15б	склад	710	142 000	200
Заднепровский р-н	производств.	(780) от 10		210
пос. Печерск	склад	70	15 000	214
Лавочкина, 55	производств.	100		230

Источник информации: Анализ Оценщика

Усредненное значение ставки аренды составило примерно 200 руб./м<sup>2</sup> в месяц в Промышленном и Ленинском районах гор. Смоленска, в Заднепровском районе - 150 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

Минимальное значение ставки арендной платы за производственно-складские площади наблюдалось в Заднепровском районе города, ставка составляла около 60 руб. м<sup>2</sup> в месяц (район ул. Лавочкина, пос. Красный Бор). Максимальное значение ставки арендной платы за производственно-складские площади наблюдалось в Ленинском районе города, ставка составляла около 430 руб./м<sup>2</sup> в месяц. Наиболее привлекательны объекты, включающие в себя площади офисного назначения. Ставка аренды на объекты производственно-складского назначения класса «А» составляла 350-400 руб./м<sup>2</sup> в месяц, данные объекты пользуются спросом у малого и среднего бизнеса сферы торговли, т.к. позволяют организовать небольшие оптовые базы.

Производственно-складские площади, где имеется отопление и др. коммуникации сдавались примерно от 150 до 250 руб./м<sup>2</sup> в месяц. и выше.

Диапазон арендных ставок на объекты недвижимости производственного и складского назначения в г. Смоленске в зависимости от технического состояния, и удаленности от центра города, составил с учетом НДС:

Ленинский район: 120-430 руб./м<sup>2</sup>;

Промышленный район: 40-370 руб./м<sup>2</sup>;

Заднепровский район: 50-230 руб./м<sup>2</sup>.

Склады арочного типа из металлоконструкций, как правило, обеспеченные только электрообеспечением, ставка аренды для подобных объектов составляет 60-90 руб./кв. м в месяц (р-н ул. Лавочкина, Смольянинова, пос. Тихвинка), так же было одно предложение по ставке 140 руб./кв. м. в месяц. (ул. Смольянинова).

Для открытых складских площадок ставка составляет примерно 20-30 руб./кв. м. в месяц.

Усредненное значение ставки аренды по области составило примерно 140 руб./м<sup>2</sup> в месяц. Разброс ставок по области велик: от 20 до 350 руб./кв. м в месяц. Максимальное значение ставки арендной платы за производственно-складские площади наблюдалось в гг. Вязьма, Рославль, Сафонов, порядка 200-350 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

#### **14.4. Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также описание ценообразующих факторов.**

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<sup>7</sup>:

- 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.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Смоленска.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. Площадь объекта. На рынке г. Смоленска прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Смоленске стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высо-

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки - ФСО № 7.

та потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Оцениваемые объекты представляют собой капитальные производственные помещения или утепленный ангар и относятся к классу С.

Диапазон арендных ставок на объекты недвижимости производственного и складского назначения в г. Смоленске в зависимости от технического состояния, и удаленности от центра города, составил с учетом НДС:

Ленинский район: 120-430 руб./м<sup>2</sup>;

Промышленный район: 40-370 руб./м<sup>2</sup>;

Заднепровский район: 50-230 руб./м<sup>2</sup>.

Производственно-складские площади, где имеется отопление и др. коммуникации сдавались примерно от 150 до 250 руб./м<sup>2</sup> в месяц и выше.

Склады арочного типа из металлоконструкций, как правило, обеспеченные только электрообеспечением, ставка аренды для подобных объектов составляет 60-90 руб./кв. м в месяц (р-н ул. Лавочкина, Смольянинова, пос. Тихвинка), так же было одно предложение по ставке 140 руб./кв. м в месяц (ул. Смольянинова).

#### **14.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Основными факторами, регулирующими рынок, являются спрос и предложение. Основная движущая сила развития рынка – это конкуренция среди продавцов, действующих на рынке недвижимости. Конкуренция ведет к регулированию спроса и предложения.

При оценке недвижимости необходимо учитывать следующие факторы, определяющие величину спроса:

доходы населения;

тенденции изменения общей численности населения;

изменения в соотношениях между различными группами населения, уровень миграции, количество браков и разводов;

изменения во вкусах и предпочтениях населения;

условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют большее значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого в применении к рынку недвижимости является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объяс-

няются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

При оценке недвижимости так же необходимо учитывать следующие факторы, определяющие величину предложения:

наличие пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;

объемы нового строительства;

текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.

соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.

затраты на улучшение неосвоенных и имеющих в предложении земельных участков.

Кроме того, процент всех незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка, который должен быть обязательно учтен при оценке недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Обычно уровень вакансий для жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов - более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основные соотношения, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе.

Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент, то на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет. Существенным индикатором тенденций на рынке является любое изменение рыночных цен или ставок арендной платы, которое сохраняется в течение года или более лет.

#### **14.6. Основные выводы по анализу рынка**

Рынок производственно-складской недвижимости г. Смоленска и Смоленской области в настоящее время не демонстрирует динамику, когда коррекция цен (в начале кризиса 2009 г.) по некоторым объектам до 20-40% не получила дальнейшего развития, но и явных тенденций к резкому снижению не наблюдается, за исключением нескольких объектов, где за анализируемый период цена снижения от первоначальной цены составила от 10 до 30%.

Наибольшее количество предложений объектов сосредоточено в интервалах до 5000 руб./кв. м. и от 5000 до 10000 руб./кв. м, но также значительная доля объектов сосредоточена в диапазоне от 10000 и до 15000 руб./кв. м.

Среднее значение по г. Смоленску составляет примерно 16000 руб./кв. м. в Промышленном районе города, 5 300 руб./кв. м. в Заднепровском районе, 17 500 руб./кв. м. в Ленинском районе, по области в крупных гг. Рославль, Гагарин, Вязьма, Сафоново, Ярцево, примерно 5000-7000 руб./кв. м., в остальных районах разброс цен очень существенный: от 300 руб./кв. м до 12 500 руб. кв. м., усредненное значение составило 4300 руб./кв. м.

Наибольшее число предложений к аренде сосредоточено в диапазоне 50-150 руб./кв. м, но и совокупная доля предложений по ставкам до 200 руб./кв. м примерно такая же.

Средняя ставка аренды в начале II квартала 2015 составила около 200 руб./кв. м в месяц (для Промышленного и Ленинского районов г. Смоленска, в Заднепровском районе - 150 руб./м<sup>2</sup> в месяц). Усредненное значение ставки аренды по области составило примерно 140 руб./м<sup>2</sup> в месяц.

Минимальное отмеченное значение по г. Смоленску составляет около 20-30 руб./кв. м. в месяц (открытые складские площадки), максимальное около 430 руб./кв. м в месяц. По области диапазон ставок составляет: от 20 руб./кв. м в месяц до 350 руб./кв. м в месяц.

Диапазон арендных ставок на объекты недвижимости производственного и складского назначения в г. Смоленске в зависимости от технического состояния, и удаленности от центра города, составил с учетом НДС:

Ленинский район: 120-430 руб./м<sup>2</sup>;

Промышленный район: 40-370 руб./м<sup>2</sup>;

Заднепровский район: 50-230 руб./м<sup>2</sup>.

Производственно-складские площади, где имеется отопление и др. коммуникации сдавались примерно от 150 до 250 руб./м<sup>2</sup> в месяц и выше.

Склады арочного типа из металлоконструкций, как правило, обеспеченные только электро-снабжением, ставка аренды для подобных объектов составляет 60-90 руб./кв. м в месяц (р-н ул. Лавочкина, Смольянинова, пос. Тихвинка), так же было одно предложение по ставке 140 руб./кв. м

в месяц (ул. Смольянинова).

Кроме того, начиная с 3 квартала 2014 г. и начала 2015 г. на рынок недвижимости оказала влияние нестабильность на мировых финансовых рынках, санкции, введенные в отношении РФ, падение цен на нефть. В результате этого рынок замер в ожидании дальнейшего развития событий. В средствах массовой информации все чаще стала появляться информация о предполагаемом снижении цен на рынке недвижимости, но пока массовых негативных тенденций не наблюдается.

### Источник информации:

<https://www.avito.ru/>

<http://www.moyareklama.ru/>

<http://www.magkvartir.ru/>

<http://smoldevelopment.ru/>

База оценщика.

## 15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования объекта недвижимости определяется как наиболее вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем улучшений с наилучшей отдачей, при условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

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

Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании объекта представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки *Оценщики* применили четыре основных критерия.

**Юридическая правомочность (закондательно разрешенное использование):** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно – экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности для данного участка способов использования.

**Финансовая целесообразность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше.

Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он законодательно запрещен или невозможна его физическая реализация.

Для определения целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- для земельного участка как свободного;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями.

### Анализ земельного участка как условно свободного

При определении наиболее эффективного использования земельного участка, как свобод-

ного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Земельный участок под оцениваемым объектом не является свободным – на нем расположено жилое здание.

Система регулирования собственности в отношении недвижимого имущества в Российской Федерации по сути своей устроена таким образом, что земля в большинстве случаев следует судьбе имеющихся на ней улучшений. Другими словами, собственник объекта недвижимости будет распоряжаться земельным участком до тех пор, пока возведенное на нем улучшение полностью не разрушится.

Законодательно разрешенное использование участка земли определяет целевое назначение земельного участка - использование для производственной базы.

### **Анализ земельного участка с существующей застройкой**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости как земельного участка с уже существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии, либо ремонтироваться (реконструироваться) до тех пор, пока они продолжают вносить положительный вклад в общую стоимость собственности.

Таким образом, типичными вариантами использования недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. Реконструкция или обновление.
2. Продолжение использования в текущем состоянии.

Законодательно разрешенное использование: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам. Различного рода ограничения и сервитуты также могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с имеющимися улучшениями (то есть поиск наилучших и наиболее эффективных вариантов использования оцениваемых зданий) и анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных имеют общие черты, поскольку основаны на использовании по сути одной и той же информации о зонировании городской территории, о состоянии и тенденциях развития местного рынка недвижимости и др. Очевидно, что если при проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных был сделан вывод о том, что существующие здания соответствуют установленному функциональному направлению застройки свободных участков, верно реализованный анализ наиболее эффективного использования участков с имеющимися улучшениями должен привести к следующему выводу: наиболее эффективным вариантом использования существующих зданий является вариант, совпадающий с функциональной направленностью застройки земельных участков как свободных. Иными словами, если было установлено, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков как свободных является вариант строительства на участке по улице Нарвская - производственных, складских зданий, т.е. производственной базы, то наиболее эффективным вариантом использования действительно существующих на участках производственно-складских, административных объектов, не может быть эксплуатация их в качестве, например, торговых, развлекательных зданий и др., то есть любого, отличающегося от производственной функции.

Основываясь на вышеизложенном, можно уже сейчас обоснованно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования площадей ОАО «Айсберг» является вариант эксплуатации площадей в качестве производственных и складских.

Варианты использования строений в качестве производственных и складских являются равнозначными как с точки зрения требований, предъявляемых складами и производствами к ха-

рактикам помещений, так и исходя из величин доходов, приносимых собственнику - рынок недвижимости не делает различий между производственными и складскими помещениями, запрашивая идентичные ставки аренды или же вообще формируя такое функциональное назначение, как производственно-складское.

## **16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В оценочной практике существуют три концептуальных подхода к определению стоимости:

- Доходный подход.
- Затратный подход.
- Сравнительный подход.

Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. В связи с этим результат, полученный на основе нескольких подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

### **16.1. Доходный подход**

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **16.2. 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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

### **16.3. Затратный подход**

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования



затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

метод количественного анализа

Поэлементный метод расчета

Метод сравнительной единицы

Индексный метод

*Метод количественного анализа* заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

*Поэлементный метод расчета* представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

*Метод сравнительной единицы.* Этот метод 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.).

Если в качестве сравнительной единицы выбран  $1 \text{ м}^2$ , то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}, \text{ где}$$

$C_o$  - стоимость оцениваемого объекта;



$Cm^2$  - стоимость 1 м<sup>2</sup> типичного сооружения на базовую дату;

$S_0$  - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

$K_p$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

$K_n$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

$K_m$  - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_v$  - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$  - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий НДС (%).

*Индексный способ* заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Для оценки объектов оценки оценщиком были применены 3 подхода – доходный, затратный и сравнительный.

#### **16.4. Согласование результатов**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Адекватность подхода цели оценки;
- Наличие необходимой и достоверной информации;
- Учет изменения рыночной ситуации;
- Адекватность применяемого метода типу объекта оценки;
- Учет рисков управления объектом оценки.

Учет всех этих факторов дает возможность произвести взвешивание, и, в конечном счете, вывести итоговую величину рыночной стоимости.

### **17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

#### **17.1. Общие положения и выбор метода оценки**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости, который не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов. Основное достоинство доходного подхода заключается в его нацеленности в будущее, в том, что при правильном применении он позволяет учесть все будущие выгоды. Но из-за того, что при его использовании приходится оперировать в основном прогнозными данными, подход достаточно сложен для корректного применения.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Метод капитализации по расчетным моделям выражается следующей формулой:

Скап = ЧОД / К, где

Скап – текущая стоимость объекта оценки,  
 ЧОД – чистый операционный доход,  
 К – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации по расчетным моделям представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).

2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (К).

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;

2. определение действительного валового дохода;

3. определение операционных расходов;

4. определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Таким образом, в доходном подходе применяю метод капитализации по расчетным моделям.

### **17.2. Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода**

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в Смоленске.

Следует отметить, что в качестве аналогов были отобраны объекты, схожие с объектом оценки по основным параметрам с учетом результатов анализа наиболее эффективного использования.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости. Ставка не включает коммунальные расходы и НДС, что является типичным для данного сегмента рынка.

Расчет арендной ставки приведен ниже.

#### **17.2.1. Подбор объектов - аналогов**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.).

**Таблица № 43. Описание объектов - аналогов.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное

Обременения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Факт сделки		Предложе- ние	Предложе- ние	Предложе- ние	Предложе- ние	Предложе- ние
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Крупской, 30б	г. Смоленск, Заднепровсий р-н	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, ул. Попова,5	г. Смоленск, ул. Инду- стриальная, 7
Общая площадь, кв. м		460,0	720,0	1200,0	400,0	530,0
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Размещение на этаже	1	1	1	1 и 2	1	1
Обособленность	Отдельносто- ящее	Отдельносто- ящее	Отдельносто- ящее	Отдельносто- ящее	Отдельносто- ящее	Отдельносто- ящее
Техническое состояние	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Время сдачи в аренду	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.
Источник информации		Сергей, тел. 8952-998-55- 55	Александр, тел. 8903-649- 07-80	Андрей, тел. 8910-729-94- 61	Ирина, тел. 8952-991-32- 33	Андрей, тел. 8904-361-03- 07
Точная ссылка в Ин- тернете		<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolensk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>
Единица сравнения	Ставка арен- ды руб./ кв. м	Ставка арен- ды руб./ кв. м	Ставка арен- ды руб./ кв. м	Ставка арен- ды руб./ кв. м	Ставка арен- ды руб./ кв. м	Ставка арен- ды руб./ кв. м
Ставка, руб. в месяц с НДС, руб.		200,0				200
Ставка, руб. за 1 кв. м. в месяц без НДС		169	150	120	150	169

- *Источник информации: данные рынка недвижимости*

Копии интернет-страниц объектов-сравнения, использованных для расчета ставок арендной платы представлены в Приложении настоящего Отчета.

### 17.2.2. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые права;
- условия продажи;
- условия финансового расчета;
- использование помещения (назначение);
- материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия;
- техническое состояние;
- транспортная и пешеходная доступность;
- местоположение;
- площадь помещения.

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то

делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

### **Обоснование введенных корректировок**

**Передаваемые права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности.

То есть, когда при сделке купли – продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В нашем случае все выбранные в качестве аналогов объекты сдаются в аренду, без каких – либо ограничений прав. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Условия финансирования.** Условия финансирования для объектов – аналогов и объекта оценки одинаковые и в корректировке не нуждаются.

**Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Динамика сделок на рынке (дата предложения).** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и другие. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, то корректировка не требуется.

**Несоответствие цены предложения и цены сделки (скидка на торг).** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Для объектов-аналогов введена корректировка 6% со знаком минус. Для расчета величины скидки на торг были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 1 (Таблица № 6.4.2).

**Местоположение.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют разные характеристики по местоположению. Объект оценки характеризуется лучшим местоположением, чем аналоги №№ 2-5, вводим корректировку для них со знаком плюс.

**Таблица № 44**

<i>Местоположение</i>	<i>г. Смоленск, ул. Нарвская, 4</i>	<i>г. Смоленск, ул. Крупской, 30б</i>	<i>г. Смоленск, Заднепровский р-н</i>	<i>г. Смоленск, Рославльское ш.</i>	<i>г. Смоленск, ул. Попова, 5</i>	<i>г. Смоленск, ул. Индустриальная, 7</i>
<i>Проезжаемость</i>	6	6	5	5	5	5
<i>Качество подъезда</i>	6	6	5	6	6	5
<i>Удаленность от общественного транспорта</i>	6	6	4	4	4	4
<i>Наличие парковочных мест для личного транспорта</i>	6	6	5	5	5	5

Удаленность от центра города	5	5	6	6	6	6
Сумма баллов	35,0	35,0	30,0	31,0	31,0	30,0
Корректировка		1,00	1,17	1,13	1,13	1,17

**Площадь.** Объект оценки имеют меньшую площадь, а объекты - аналоги имеют большую площадь, вводим корректировки. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014. (Таблица № 9.2.1).

**Внутренняя отделка.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют одинаковые характеристики по внутренней отделке, корректировку не вводим.

**Расположение на этаже.** Корректировка на этаж, на котором расположен объект оценки – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. Объекты - аналоги и объект оценки имеют одинаковые характеристики, корректировку не вводим.

**Техническое состояние.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору- техническое состояние удовлетворительное. Корректировка не применялась.

**Обособленность.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору – отдельно стоящие здания. Корректировка не применялась.

**Корректировка на транспортную и пешеходную доступность.** Объекты - аналоги и объект аренды имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Таблица № 45. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Ставка, руб./ кв. м		169	150	120	150	169
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		169	150	120	150	169
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6	-6
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади
Платежный период	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Время сдачи в аренду	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159

Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Крупской, 30б	г. Смоленск, Заднепровский р-н	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, ул. Попова, 5	г. Смоленск, ул. Индустриальная, 7
Корректировка, %		13	17	13	13	17
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Общая площадь, кв. м	0	460	720	1200	400	530
Корректировка, %		15	15	25	15	15
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Обособленность	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Этажность	1	1	1	1 и 2	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		207	190	160	183	214
Количество корректировок		3	3	3	3	3
Удельный вес результата	1,0	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Ставка, руб./кв. м	191					

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласование скорректированных величин сопоставимых арендных ставок проводится методом анализа количества корректировок по каждому аналогу.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \% , \text{ где}$$

D – удельный вес, %.

Q – всего корректировок.

q – количество корректировок по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Значение рыночной арендной платы за 1 м<sup>2</sup> определяется как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Таким образом, ставка арендной платы 1 кв. м для:

	Общая площадь, кв. м
Гараж для легковых машин	72
Гараж на 3 места	90
Механиз. склад штампов с краном-штабелер./стеллажи/	65

составила 191 рубль без учета коммунальных услуг и НДС.

**Таблица № 46. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Ставка, руб./ кв. м		169	150	120	150	169
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		169	150	120	150	169
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6	-6
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади
Платежный период	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Время сдачи в аренду	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159

Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Крупской, 30б	г. Смоленск, Заднепровский р-н	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, ул. Попова, 5	г. Смоленск, ул. Индустриальная, 7
Корректировка, %		13	17	13	13	17
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Общая площадь, кв. м	0	460	720	1200	400	530
Корректировка, %		0	0	9	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Обособленность	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Этажность	1	1	1	1 и 2	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Количество корректировок		2	2	3	2	2
Удельный вес результата	1,0	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
Ставка, руб./кв. м	168					

**Площадь.** Объекты - аналоги № № 1,2,4,5 и объект оценки имеют сопоставимые характеристики по площади, корректировку не вводим, а объект-аналог № 3 имеет большую площадь, вводим корректировку +9%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014. (Таблица № 9.2.1).

Таким образом, ставка арендной платы 1 кв м. для:

	Общая площадь, кв. м
Доклад	335,2
Здание кузницы	360,6
Здание транспортного цеха ПС-300	789,1
Здание ЦЗЛ	457,6



Склад ГСМ	684,0
Склад КПП с к-том погруз.-разгр. устр-ств со штабел	447,8
Склад металла № 3	989,9

составила 168 рублей без учета коммунальных услуг и НДС.

**Таблица № 47. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Ставка, руб./ кв. м		169	150	120	150	169
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		169	150	120	150	169
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6	-6
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади
Платежный период	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Время сдачи в аренду	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Крупской, 30б	г. Смоленск, Заднепровский р-н	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, ул. Попова, 5	г. Смоленск, ул. Индустриальная, 7
Корректировка, %		13	17	13	13	17
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Общая площадь, кв. м	0	460	720	1200	400	530
Корректировка, %		-8	-8	-8	-8	-8
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171

Обособленность	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171
Этажность	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		166	152	118	146	171
Количество корректировок		3	3	3	3	3
Удельный вес результата	1,0	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельный вес результата	151					

**Площадь.** Объект оценки имеет большую площадь, чем объекты – аналоги, вводим корректировку -8%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014. (Таблица № 9.2.1).

Таким образом, ставка арендной платы 1 кв. м для:

	Общая площадь, кв. м
Корпус № 1	12 446,7
Корпус № 3 и вставка между корпусами № 3 и № 4	6 064,6
Корпус № 4	3 778,6
Корпус № 6 РМЦ	2 122,6
Здание отделения бондеризации	1 501,3
Склад № 1	1 581,1

составила 151 рубль без учета коммунальных услуг и НДС.

**Таблица № 48. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Ставка, руб./ кв. м		169	150	120	150	169
Имущественные права	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		169	150	120	150	169
Факт сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6	-6

Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади	Ставка назначена для общей площади
Платежный период	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц	1 месяц
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Время сдачи в аренду	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.	июнь 2015 г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		159	141	113	141	159
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Крупской, 306	г. Смоленск, Заднепровский р-н	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, ул. Попова, 5	г. Смоленск, ул. Индустриальная, 7
Корректировка, %		13	17	13	13	17
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	128	159	186
Общая площадь, кв. м	0	460,0	720,0	1200,0	400,0	530,0
Корректировка, %		0	0	9	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Обособленность	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		180	165	140	159	186
Материал стен	Металлические	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		-27	-27	-27	-27	-27
Ставка после корректировки, руб./кв. м		131	120	102	116	136
Наличие инженерных коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		131	120	102	116	136
Этажность	1	1	1	1 и 2	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		131	120	102	116	136
Отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Ставка после корректировки, руб./кв. м		131	120	102	116	136
Количество корректировок		3	3	4	3	3
Удельный вес результата	1,0	0,211	0,213	0,160	0,213	0,213
Ставка, руб./кв. м	123					

**Площадь.** Объект – аналог № 3 имеет большую площадь, чем объект оценки, вводим корректировку +9%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014. (Таблица № 9.2.1).

**Материал стен.** Объект оценки имеет металлические стены, а объекты – аналоги – кирпичные. Вводим корректировку -27%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014. (Таблица № 9.2.3).

Таким образом, ставка арендной платы 1 кв. м для:

	Общая площадь, кв. м
Арочное сооружение (2-этажный склад)	710,1
Здание участка восстановления холод. /арочный скл/	546,8
Гараж металлический	19,3
Здание участка восстановления	216
Склад (арочное сооружение)	488,7
Склад /арочное сооружение СА-1/- инстр.	480
Склад под гофроящички	324

составила 123 рубля без учета коммунальных услуг и НДС.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов. Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$PVD = S \times APл$ , где

S-площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;

АПл- годовая арендная плата за 1м<sup>2</sup>.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь, в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, также использована общая площадь объекта.

**Действительный валовой доход.** Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

**Потери от незанятости при сборе арендной платы.** Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении информационного массива о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_o} \times \dots$$

$n_o$ , где:

$K_n$  – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю помещений, где в течение определенного срока происходит смена арендаторов;

$n_f$  – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$n_o$  – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Величина вакансий и потерь закладывалась на уровне 12%, исходя из средних потерь при сдаче в аренду аналогичных площадей. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 2, стр.27.

Расчет потенциального валового дохода и действительного валового дохода представлен ниже в таблице № 49.

**Таблица № 49. Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода**

Наименование	Площадь аренды, кв. м	Арендная плата руб./кв. м.	ПВД, руб.	Потери, руб.	ДВД, руб.
Отделение бондеризации	1 501,3	151	2 720 356	326 443	2 393 913
Склад № 1	1 581,1	151	2 864 953	343 794	2 521 159
Корпус № 6 РМЦ	2 122,6	151	3 846 151	461 538	3 384 613
Корпус № 1	12 446,7	151	22 553 420	2 706 410	19 847 010
Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	6 064,6	151	10 989 055	1 318 687	9 670 368
Корпус № 4	3 778,6	151	6 846 823	821 619	6 025 204
Здание транспортного цеха ПС-300	789,1	168	1 590 826	190 899	1 399 927
Арочное сооружение (2-этажный склад)	710,1	123	1 048 108	125 773	922 335
Склад (арочное сооружение)	488,7	123	721 321	86 559	634 762
Здание участка восстановления холодильников арочное	546,8	123	807 077	96 849	710 228
Склад ГСМ	684,0	168	1 378 944	165 473	1 213 471
Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	447,8	168	902 765	108 332	794 433
Склад металла № 3	989,9	168	1 995 638	239 477	1 756 161
Доксклад	335,2	168	675 763	81 092	594 671
Здание ЦЗЛ	457,6	168	922 522	110 703	811 819
Здание кузницы	360,6	168	726 970	87 236	639 734
Здание участка восстановления	216,0	123	318 816	38 258	280 558
Гараж для легковых машин	72,0	191	165 024	19 803	145 221
Гараж на 3 места	90,0	191	206 280	24 754	181 526
Гараж металлический	19,3	123	28 487	3 418	25 069
Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	65,0	191	148 980	17 878	131 102
Склад /арочное сооружение СА-1/-	480,0	123	708 480	85 018	623 462

инстр.					
Склад под гофроящики	324,0	123	478 224	57 387	420 837

Источник информации: расчеты Оценщика

**Действительный валовой доход.** Действительный валовой доход – сумма, остающаяся после того, как из потенциального валового дохода вычтены недополученные платежи.

**Текущие операционные расходы.** Операционные расходы или расходы на содержание - это периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Текущие операционные расходы могут быть разделены на две категории: постоянные и переменные. Постоянными расходами являются те, величина которых не изменяется с изменением загруженности объекта. Переменные расходы зависят от коэффициента загрузки здания.

Расчет текущих операционных расходов в год был произведен следующим образом:

1. Постоянные расходы:

- налог на землю;
- налог на недвижимость.

2. Переменные расходы:

- расходы на текущий ремонт;
- отчисления в фонд возмещения;
- расходы на управление;
- расходы на коммунальные платежи;
- прочие (непредвиденные) расходы.

**Таблица № 50. Постоянные расходы:**

Наименование	Остаточная стоимость зданий, руб.	Балансовая стоимость земельных участков, руб.	Налог на имущество, руб.	Земельный налог, руб.	Итого, руб.
Отделение бондеризации	16 753 290	115 808	368 572	1 737	370 309
Склад № 1	668 596	221 498	14 709	3 322	18 031
Корпус № 6 РМЦ	115 863	126 414	2 549	1 896	4 445
Корпус № 1	45 962 051	1 339 960	1 011 165	20 099	1 031 264
Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	78 724 258	305 246	1 731 934	4 579	1 736 513
Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	2 706 172		59 536	0	59 536
Здание транспортного цеха ПС-300	8 606 954	118 977	189 353	1 785	191 138
Арочное сооружение (2-этажный склад)	3 931 334	67 169	86 489	1 008	87 497
Склад (арочное сооружение)	317 005	69 850	6 974	1 048	8 022
Здание участка восстановления холодильников арочное	2 957 275	93 500	65 060	1 403	66 463
Склад ГСМ	7 415 287	149 453	163 136	2 242	165 378
Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	120 797	38 278	2 658	574	3 232
Склад металла № 3	11 030 746	129 827	242 676	1 947	244 623
Доксклад	1 814 795	56 563	39 925	848	40 773
Здание ЦЗЛ	5 100 934	108 128	112 221	1 622	113 843
Здание кузницы	3 968 233	48 274	87 301	724	88 025
Здание участка восстановления	22 296		491		491
Гараж для легковых машин	27 753		611		611
Гараж на 3 места	588 144		12 939		12 939
Гараж металлический	2 714		60		60
Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	32 538		716		716
Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	108 712		2 392		2 392
Склад под гофроящики	19 302		425		425

**Расходы на управление.** Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью недвижимого имущества, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно недвижимым имуществом, а усилиями управляющего. Для данных объектов расходы на управление приняты в размере 1% от действительного валового дохода.

**Расходы на текущий ремонт** - анализ действующих договоров аренды показывает, что данные затраты в основном несет арендатор.

**Отчисления в фонд возмещения.** Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Стабилизация подобных расходов осуществляется через создание фонда возмещения путем ежегодных отчислений под процент, равный среднерыночной ставке по долгосрочным депозитам. Если в период предполагаемого срока владения не предусматривается замена быстроизнашивающихся компонентов, то расходы на их замещение не учитываются. Но необходимость проведения ремонта в будущем повлияет на цену реверсии (перепродажи).

Для данных объектов расходы на замещение приняты в размере 2% от действительного валового дохода.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов. ЧОД = ДВД - ОР.

**Таблица № 51. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	ДВД, руб.	Постоянные расходы, руб.	Расходы на управление, руб.	Расходы на замещение, руб.	ЧОД, руб.
Отделение бондеризации	2 393 913	370 309	27 204	54 407	1 941 993
Склад № 1	2 521 159	18 031	28 650	57 299	2 417 179
Корпус № 6 РМЦ	3 384 613	4 445	38 462	76 923	3 264 783
Корпус № 1	19 847 010	1 031 264	225 534	451 068	18 139 144
Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	9 670 368	1 736 513	109 891	219 781	7 604 183
Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	6 025 204	59 536	68 468	136 936	5 760 264
Здание транспортного цеха ПС-300	1 399 927	191 138	15 908	31 817	1 161 064
Арочное сооружение (2-этажный склад)	922 335	87 497	10 481	20 962	803 395
Склад (арочное сооружение)	634 762	8 022	7 213	14 426	605 101
Здание участка восстановления холодильников арочное	710 228	66 463	8 071	16 142	619 552
Склад ГСМ	1 213 471	165 378	13 789	27 579	1 006 725
Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	794 433	3 232	9 028	18 055	764 118
Склад металла № 3	1 756 161	244 623	19 956	39 913	1 451 669
Доклад	594 671	40 773	6 758	13 515	533 625

Здание ЦЗЛ	811 819	113 843	9 225	18 450	670 301
Здание кузницы	639 734	88 025	7 270	14 539	529 900
Здание участка восстановления	280 558	491	3 188	6 376	270 503
Гараж для легковых машин	145 221	611	1 650	3 300	139 660
Гараж на 3 места	181 526	12 939	2 063	4 126	162 398
Гараж металлический	25 069	60	285	570	24 154
Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	131 102	716	1 490	2 980	125 916
Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	623 462	2 392	7 085	14 170	599 815
Склад под гофроящички	420 837	425	4 782	9 564	406 066

### 17.3. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости<sup>8</sup>.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Используются различные методы для расчета ставки капитализации. Так, применяются метод сравнения продаж; метод расчета с применением коэффициента действительного валового дохода; техника инвестиционной группы; метод Эллууда (модифицированный метод техники инвестиционной группы); метод расчета с применением коэффициента покрытия долга; метод связанных инвестиций - земли и здания; метод кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации включает в себя как ставку дохода на инвестиции (ставка дисконтирования), так и норму возврата капитала и рассчитывается по формуле:

$KK = Y + r_r$ , где:

KK – коэффициент капитализации;

Y – ставка дисконтирования;

$r_r$  – норма возврата капитала, связанная с конечным сроком жизни объекта недвижимости.

Ставка дисконтирования в настоящей оценке определялась *методом кумулятивного построения*. Особенность данного метода заключается в том, что ставка дохода на инвестиционный капитал разбивается на отдельные компоненты. Путем суммирования этих компонентов и рассчитывается процентная ставка, что выражается формулой:

$Y = Y_6 + d_p + d_{нел} + d_{мен}$ , где:

Y – ставка дисконтирования;

$Y_6$  - безрисковая ставка;

$d_p$  - надбавка за риск инвестирования в недвижимость;

$d_{нел}$  - поправка на неликвидность;

$d_{мен}$  – премия за инвестиционный менеджмент.

### Определение безрисковой ставки

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

<sup>8</sup> Фридман Дж., Ордуэй Ник. *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости*. М.: Дело, 1997.



**■ Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.**

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

**■ Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR).**

Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

**■ Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).**

Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их не возврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

**■ Ставка рефинансирования ЦБ РФ.**

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

**■ Государственные облигации РФ.**

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

**■ Валютные облигации РФ** представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

По мнению Оценщика, в качестве безрисковой ставки следует взять ставку доходности долгосрочных вложений ГКО-ОФЗ-ОБР по состоянию на дату оценки ([http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr)), которая равна 10,31%.

***Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости***

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих Объекта, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;

■ премия за инвестиционный менеджмент.

### Расчет премии за риск инвестирования в объект недвижимости.

Премия за риск инвестирования в недвижимость определяет тот риск, который связан с особенностями оцениваемого объекта. Оценщик устанавливает поправку на риск на уровне 2,2%

**Таблица № 52. Расчет премии за риск инвестирования**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		1	8	0	0	1	1	8	0	0	0
Взвешенный итог		1	16	0	0	5	0	0	0	0	0
Сумма		22									
Количество факторов		10									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,2									

Источник информации: расчеты Оценщика

### Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность имеет для недвижимости достаточно высокое значение и учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{ликв} = \frac{Rб / p \times q}{12}, \text{ где}$$

$P_{ликв}$  - поправка на низкую ликвидность;

$Rб/р$ - безрисковая ставка доходности;

$q$ - типичный срок экспозиции (в месяцах).

Расчет поправки на низкую ликвидность приведен в таблице №34.

**Таблица № 53. Расчет премии за низкую ликвидность**

Безрисковая ставка	Срок экспозиции (в месяцах)	Количество месяцев в году	Размер премии, %
10,31	3	12	2,58

**Определение премии за инвестиционный менеджмент**

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для подобных объектов недвижимости требуются специальные усилия по инвестиционному менеджменту, поэтому компенсация на инвестиционный менеджмент устанавливается Оценщиком на уровне 1,5 %.

**Таблица № 54. Расчет премии за менеджмент**

Факторы риска вложения в объекты недвижимости	Уровень фактора риска				
	0	1,25	2,5	3,75	5
Риски, недозагрузки объекта			1		
Риски, связанные с использованием объекта не наилучшим и наиболее эффективным способом		1			
Риски потери объектом потребительских свойств		1			
Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		1			
Риски, связанные с отсутствием перспективного финанс. планирования		1			
Количество наблюдений	0	4	1	0	0
Взвешенный итог	0	5	2,5	0	0
Сумма	7,5				
Количество факторов	5				
Величина поправки (1 балл = 1%)	1,5				

Источник информации: расчеты Оценщика

**Норма возврата капитала**

Норма возврата капитала - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Предполагается, что инвестор ежегодно откладывает часть своего дохода, чтобы по истечении срока экономической жизни здания возместить сумму начальных инвестиций. Данные средства накапливаются постепенно и будут востребованы только по окончании срока экономической жизни здания.

Норма возврата капитала определяется различными методами.

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

Расчет нормы возврата капитала произведем по методу Хоскольда, так как:

- применение метода Инвуда целесообразно для объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни;

- метод Ринга обычно используется при оценке объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату;

- метод Хоскольда обычно используется при оценке объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям;

- в нашем случае ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям, поэтому реинвестирование наиболее вероятно по безрисковой ставке.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}, \text{ где}$$

$R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала;

$R$  - ставка реинвестирования;

$k$  - срок экономической жизни, принимается равным 30 годам, в соответствии с «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений», утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279. Для металлических зданий срок жизни принимаем 20 лет.

$R_{\text{возвр}} = 10,31 / (1 + 0,1031)^{30} - 1 = 0,57\%$ .

$R_{\text{возвр}} = 10,31 / (1 + 0,1031)^{20} - 1 = 1,69\%$ .

**Таблица № 55. Расчет ставки капитализации**

Показатель	Значение	Значение
Безрисковая ставка	10,31 %	10,31 %
Премия за риск	2,2 %	2,2 %
Премия за низкую ликвидность	2,58 %	2,58 %
Премия за инвест. менеджмент	1,5 %	1,5 %
Ставка дисконтирования	16,59 %	16,59 %
Норма возврата	0,57 %	1,69 %
Ставка капитализации	17,16 %	18,28 %

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 17.4. Результат оценки стоимости объекта оценки доходным подходом

Далее проводится расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

**Таблица № 56. Расчет рыночной стоимости**

Наименование	ЧОД, руб.	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Отделение бондеризации	1 941 993	0,1716	11 316 976
Склад № 1	2 417 179	0,1716	14 086 125
Корпус № 6 РМЦ	3 264 783	0,1716	19 025 542
Корпус № 1	18 139 144	0,1716	105 705 967
Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	7 604 183	0,1716	44 313 421
Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	5 760 264	0,1716	33 567 972
Здание транспортного цеха ПС-300	1 161 064	0,1716	6 766 107
Арочное сооружение (2-этажный склад)	803 395	0,1828	4 394 940
Склад (арочное сооружение)	605 101	0,1828	3 310 181
Здание участка восстановления холодильников арочное	619 552	0,1828	3 389 234
Склад ГСМ	1 006 725	0,1716	5 866 696
Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	764 118	0,1716	4 452 902
Склад металла № 3	1 451 669	0,1716	8 459 610
Доксклад	533 625	0,1716	3 109 703
Здание ЦЗЛ	670 301	0,1716	3 906 183
Здание кузницы	529 900	0,1716	3 087 995
Здание участка восстановления	270 503	0,1828	1 479 776
Гараж для легковых машин	139 660	0,1716	813 869
Гараж на 3 места	162 398	0,1716	946 375
Гараж металлический	24 154	0,1828	132 133
Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	125 916	0,1716	733 776
Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	599 815	0,1828	3 281 264
Склад под гофроящики	406 066	0,1828	2 221 368

Источник информации: расчеты Оценщика

Округление результатов, полученных доходным подходом к оценке, не осуществляется - в

дальнейшем потребуются разумное округление величин рыночной стоимости, полученных по итогам согласования результатов различных подходов к оценке.

## **18. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### ***18.1. Общие положения и выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.***

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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод количественных корректировок, как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости г. Смоленска достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются корректировки по основным ценообразующим факторам.

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод количественных корректировок.

### ***18.2. Описание элементов сравнения***

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<sup>9</sup>:

- 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);

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости ФСО № 7»

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на

строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

Поправка на уторговывание – используется в том случае, если анализируются цены предложения, а не продажи, то есть информация о сделках еще не состоявшихся.

5. К факторам местоположения относятся:

Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Поправка на удаленность от центра города - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от центра города. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем ближе объект расположен к центру.

Поправка на расположение относительно основных магистралей - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от расположения относительно основных магистралей. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем ближе объект расположен к основным магистралям.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

Поправка на объем продаж - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект.

Поправка на состояние - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта.

Поправка на этаж - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от этажа, на котором расположен объект. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если объект расположен на первом или последнем этаже.

Поправка на наличие охраны - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от того охраняется объект или нет. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. выше у охраняемого объекта.

Поправка на наличие парковки - отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от наличия парковки, относящейся к объекту. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если к объекту парковка не относится.

### **18.3. Обоснование выбора единиц сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Выделяют следующие единицы сравнения:

1. для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

1.1. цена за единицу площади участка:

- квадратный метр - для участков под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сотня кв. м) - для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар (десять тысяч кв. м) - для сельскохозяйственных и лесных угодий;

1.2. цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии»

(транспортной или пешеходной магистрали) - для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

2. для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв. м);

2.2. цена за единицу объема строения;

2.3. цена за квартиру или комнату;

2.4. цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице);

В качестве единицы сравнения принимаем удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади нежилых помещений. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

■ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

■ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

■ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

#### **18.4. Сравнительный анализ объекта оценки и объектов – аналогов по элементам сравнения.**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.).

Изучение рынка предлагаемых к сдаче в аренду помещений, позволило отобрать объекты сравнения, сопоставимые с рассматриваемым объектом оценки по основным ценообразующим факторам:

- наилучшее и наиболее эффективное использование;
- класс помещения;
- этаж (первый этаж);
- состояние (отделка).

Перечень и описание аналогов представлено в таблице.



Таблица № 57. Описание объектов - аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Имущественные права на нежилое помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Факт сделки	Продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Назначение здания (помещения)	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Обременение/ограничение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Воробьева, 17	г. Смоленск, ул. Лавочкина	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Толстовский пер.
Общая площадь, кв. м		447,4	1300,0	434,0	1751,0	1320,0
Обособленность	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Время продажи	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.
Точная ссылка в Интернете		<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/smolsk/kommercheskaya_nedvizhskaya_nedvizhimost</a>
Источник информации		Анатолий, тел. 8910-726-42-66	Михаил, тел. 8910-711-78-87	Владимир, тел. 8950-705-97-56	Роман, тел. 8951-705-20-93	РГК "Корона", тел. 8910-787-45-99
Единица сравнения	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость 1 кв. м., руб.
Цена предложения, руб.		4 000 000,0	8 000 000,0	4 300 000,0	16 500 000,0	8 500 000,0
Стоимость 1 кв. м., руб.		8 941	6 154	9 908	9 423	6 439

#### 18.4.1. Проверка выбранных объектов - аналогов

Необходимо выполнить проверку выбранных объектов - аналогов. Выборка объектов- аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения.

Для проверки однородности и нормальности распределения выборки рассчитываются следующие показатели.

- Коэффициент вариации.
- Коэффициент асимметрии.
- Коэффициент эксцесса.

Коэффициент вариации используется и как показатель однородности выборочных наблюдений.

Считается, что если коэффициент вариации не превышает 10 %, то выборку можно считать однородной, т. е. полученной из одной генеральной совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Показатель асимметрии (А) и его ошибка (m<sub>a</sub>): Если А < 0 то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если А > 0, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

Показатель эксцесса (Е) и его ошибка (m<sub>e</sub>): Если Е < 0 то данные более равномерно распре-

делены по всей области значений, если  $E > 0$ , то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

При отношении  $A/m_a$  и  $E/m_e$  меньше 3 анализируемая информация подчиняется закону нормального распределения.

Таблица № 58. Показатели статистические

№пп	Наименование показателя	Величина	Обозначение	Требуемое значение
1	коэффициент вариации	21,4	V	меньше 30%
2	коэффициент (показатель) асимметрии	-0,217	A	
3	коэффициент (показатель) эксцесса	-2,20	E	
4	стандартная ошибка асимметрии	5,66	$m_a$	
5	стандартная ошибка эксцесса	0,75	$M_e$	
6	отношение коэффициента асимметрии к стандартной ошибке асимметрии	-0,04		не более 3
7	отношение коэффициента эксцесса к стандартной ошибке эксцесса	-2,93		не более 3
8	среднее арифметическое	8 173		

Источник информации: расчет оценщика

Проанализировав полученные показатели, оценщик пришел к выводу, что принятая выборка цен предложений соответствует однородности и нормальности распределения, изменчивость вариационного ряда относится к значительной - 21%,  $A < 0$ , больше данных с большими значениями, чем среднеарифметическое,  $E < 0$ , т. е. данные более равномерно распределены по всей области значений. Таким образом, выборка может использоваться в расчетах.

#### 18.4.2. Корректировка значений единицы сравнения для объектов – аналогов по каждому элементу сравнения и обоснование шкалы корректировок

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

В целях обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта и объектов – аналогов были применены соответствующие корректировки на существенные различия между объектом оценки и объектами -аналогами.

**Передаваемые права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности.

То есть, когда при сделке купли – продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В нашем случае все выбранные в качестве аналогов объекты сдаются в аренду, без каких – либо ограничений прав. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Условия финансирования.** Условия финансирования для объектов – аналогов и объекта оценки одинаковые и в корректировке не нуждаются.

**Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Динамика сделок на рынке (дата предложения).** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости

и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и другие. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, то корректировка не требуется.

**Несоответствие цены предложения и цены сделки (скидка на торг).** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Для объектов-аналогов введена корректировка 8% со знаком минус. Для расчета величины скидки на торг были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 1. (Таблица № 6.3.2.).

**Местоположение.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют разные характеристики по местоположению. Объект оценки характеризуется лучшим местоположением, чем аналоги №№ 2-5. вводим корректировку для них со знаком плюс.

Таблица № 59.

Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Воробьева, 17	г. Смоленск, ул. Лавочкина	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Толстовский пер.
Проезжимость	6	6	5	5	5	5
Проезжаемость	6	6	5	5	5	5
Качество подъезда	6	6	5	6	6	5
Удаленность от общественного транспорта	6	6	4	4	4	4
Наличие парковочных мест для личного транспорта	6	6	5	5	5	5
Удаленность от центра города	5	5	6	6	6	6
Сумма баллов	35,0	35,0	30,0	31,0	31,0	30,0
Корректировка		1,00	1,17	1,13	1,13	1,17

**Площадь.** Объекты оценки имеют меньшую площадь, а объекты - аналоги имеют большую площадь, вводим корректировки. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 1. (Таблица № 9.1.1).

**Внутренняя отделка.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют одинаковые характеристики по внутренней отделке, корректировку не вводим.

**Расположение на этаже.** Корректировка на этаж, на котором расположен объект оценки – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. Объекты аналоги и объект оценки имеют одинаковые характеристики, корректировку не вводим.

**Техническое состояние.** Объекты -аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору- техническое состояние удовлетворительное. Корректировка не применялась.

**Обособленность.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору – отдельно стоящие здания. Корректировка не применялась.

Таблица № 60. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость 1 кв. м., руб.		8 941	6 154	9 908	9 423	6 439
Факт сделки	Продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Корректировка, %		-8	-8	-8	-8	-8
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Воробьева, 17	г. Смоленск, ул. Лавочкина	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Толстовский пер.
Корректировка, %		0	17	13	13	17
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	6 625	10 300	9 796	6 931
Общая площадь, кв. м	0,0	447,4	1 300,0	434,0	1 751,0	1 320,0
Корректировка, %	0	16	28	16	28	28
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 542	8 480	11 948	12 539	8 872
Обособленность	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 542	8 480	11 948	12 539	8 872
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 542	8 480	11 948	12 539	8 872
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Черновая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 542	8 480	11 948	12 539	8 872
Наличие инженерных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 542	8 480	11 948	12 539	8 872
Этажность	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		9 542	8 480	11 948	12 539	8 872
Количество корректировок		2	3	3	3	3
Удельный вес результата	1,00	0,2726	0,182	0,182	0,182	0,182
Стоимость, руб./ 1 кв. м		2 601	1 543	2 175	2 282	1 615

Стоимость, руб./ 1 кв. м	10 216				
--------------------------	--------	--	--	--	--

Источник информации: расчеты Оценщика

Необходимо провести взвешивание результатов расчета. Далее оценщиком определяется доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \% , \text{ где}$$

D – удельный вес, %.

Q – всего корректировок.

q – количество корректировок по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Значение рыночной стоимости за 1 м<sup>2</sup> определяется как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Таким образом, стоимость за 1 кв. м для:

	Общая площадь, кв. м
Гараж для легковых машин	72
Гараж на 3 места	90
Механизированный склад штапов с краном-штабелером/стеллажи/	65

составила 10 216 рублей без учета НДС.

**Таблица № 61. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость 1 кв. м., руб.		8 941	6 154	9 908	9 423	6 439
Факт сделки	Продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8	-8	-8	-8	-8
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Воробьева, 17	г. Смоленск, ул. Лавочкина	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Толстовский пер.
Корректировка, %		0	17	13	13	17

Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	6 625	10 300	9 796	6 931
Общая площадь, кв. м	0,0	447,4	1 300,0	434,0	1 751,0	1 320,0
Корректировка, %	0	0	10	0	10	10
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Обособленность	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее	Отдельно-стоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Черновая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Наличие инженерных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Этажность	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Количество корректировок		1	3	2	3	3
Удельный вес результата	1,00	0,4000	0,133	0,200	0,133	0,133
Стоимость, руб./ 1 кв. м		3 290	969	2 060	1 433	1 014
Стоимость, руб./ 1 кв. м	8 766					

**Площадь.** Объекты - аналоги № № 1,3 и объект оценки имеют сопоставимые характеристики по площади, корректировку не вводим, а объекты- аналоги № 2, 4, 5 имеют большую площадь, вводим корректировку +10%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 1. (Таблица № 9.1.1).

Таким образом, рыночная стоимость за 1 кв м. для:

	Общая площадь, кв. м
Доклад	335,2
Здание кузницы	360,6
Здание транспортного цеха ПС-300	789,1
Здание ЦЗЛ	457,6
Склад ГСМ	684,0
Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	447,8
Склад металла № 3	989,9

составила 8 766 рублей без учета НДС.

**Таблица № 62. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость 1 кв. м., руб.		8 941	6 154	9 908	9 423	6 439
Факт сделки	Продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8	-8	-8	-8	-8

Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Воробьева, 17	г. Смоленск, ул. Лавочкина	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Толстовский пер.
Корректировка, %		0	17	13	13	17
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	6 625	10 300	9 796	6 931
Общая площадь, кв. м	0,0	447,4	1 300,0	434,0	1 751,0	1 320,0
Корректировка, %	0	-9	0	-9	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		7 486	6 625	9 373	9 796	6 931
Обособленность	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее	Отдельностоящее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		7 486	6 625	9 373	9 796	6 931
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		7 486	6 625	9 373	9 796	6 931
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		7 486	6 625	9 373	9 796	6 931
Наличие инженерных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		7 486	6 625	9 373	9 796	6 931
Этажность	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		7 486	6 625	9 373	9 796	6 931
Количество корректировок		2	2	3	2	2
Удельный вес результата	1,00	0,2143	0,2143	0,1430	0,2143	0,2143
Стоимость, руб./ 1 кв. м		1 604	1 420	1 340	2 099	1 485

Стоимость, руб./ 1 кв. м	7 948					
--------------------------	-------	--	--	--	--	--

**Площадь.** Объекты - аналоги № № 2, 4, 5 и объект оценки имеют сопоставимые характеристики по площади, корректировку не вводим, а объекты- аналоги № 1,3 имеют меньшую площадь, вводим корректировку -9%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 1. (Таблица № 9.1.1).

Таким образом, стоимость 1 кв. м для:

	<i>Общая площадь, кв. м</i>
<i>Корпус № 1</i>	<i>12 446,7</i>
<i>Корпус № 3 и вставка между корпусами № 3 и № 4</i>	<i>6 064,6</i>
<i>Корпус № 4</i>	<i>3 778,6</i>
<i>Корпус № 6 РМЦ</i>	<i>2 122,6</i>
<i>Здание отделения бондеризации</i>	<i>1 501,3</i>
<i>Склад № 1</i>	<i>1 581,1</i>

составила 7 948 рублей без учета НДС.

**Таблица № 63. Внесение корректировок в цены объектов - аналогов**

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость 1 кв. м., руб.		8 941	6 154	9 908	9 423	6 439
Факт сделки	Продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8	-8	-8	-8	-8
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.	Июнь, 2015г.
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Назначение помещения	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	5 662	9 115	8 669	5 924
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, ул. Воробьева, 17	г. Смоленск, ул. Лавочкина	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Рославльское ш.	г. Смоленск, Толстовский пер.
Корректировка, %		0	17	13	13	17
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	6 625	10 300	9 796	6 931
Общая площадь, кв. м	0,0	447,4	1 300,0	434,0	1 751,0	1 320,0
Корректировка, %	0	0	10	0	10	10
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Обособленность	Отдельно-	Отдельно-	Отдельно-	Отдельно-	Отдельно-	Отдельно-



	стоящее	стоящее	ячее	ячее	ячее	ячее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Внутренняя отделка	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Наличие инженерных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		8 226	7 288	10 300	10 776	7 624
Материал стен	Металлические	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %		-17	-17	-17	-17	-17
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		6 828	6 049	8 549	8 944	6 328
Количество корректировок		2	4	3	4	4
Удельный вес результата	1,00	0,3158	0,1579	0,2105	0,1579	0,1579
Стоимость, руб./ 1 кв. м		2 156	955	1 800	1 412	999
Стоимость, руб./ 1 кв. м	7 322					

**Площадь.** Объекты - аналоги № № 1,3 и объект оценки имеют сопоставимые характеристики по площади, корректировку не вводим, а объекты- аналоги № 2,4,5 имеют большую площадь, вводим корректировку +10%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т. 1. (Таблица № 9.2.1).

**Материал стен.** Объект оценки имеет металлические стены, а объекты – аналоги – кирпичные. Вводим корректировку -35%. Для расчета величины корректировки были использованы данные Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014. (Таблица № 9.2.2).

Таким образом, стоимость 1 кв. м для:

	Общая площадь, кв. м
Арочное сооружение (2-этажный склад)	710,1
Здание участка восстановления холод. /арочный скл/	546,8
Гараж металлический	19,3
Здание участка восстановления	216
Склад (арочное сооружение)	488,7
Склад /арочное сооружение СА-1/- инстр.	480
Склад под гофроящички	324

составила 7 322 рубля без учета НДС.

**Таблица № 64. Итоговая стоимость по сравнительному подходу**

№ п/п	Наименование	Площадь аренды, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Отделение бондеризации	1 501,3	7 948	11 932 332
2	Склад № 1	1 581,1	7 948	12 566 583
3	Корпус № 6 РМЦ	2 122,6	7 948	16 870 425
4	Корпус № 1	12 446,7	7 948	98 926 372
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и №	6 064,6	7 948	48 201 441

	4			
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	3 778,6	7 948	30 032 313
7	Здание транспортного цеха ПС-300	789,1	8 773	6 922 774
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	710,1	7 322	5 199 352
9	Склад (арочное сооружение)	488,7	7 322	3 578 261
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	546,8	7 322	4 003 670
11	Склад ГСМ	684,0	8 773	6 000 732
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	447,8	8 773	3 928 549
13	Склад металла № 3	989,9	8 773	8 684 393
14	Доксклад	335,2	8 773	2 940 710
15	Здание ЦЗЛ	457,6	8 773	4 014 525
16	Здание кузницы	360,6	8 773	3 163 544
17	Здание участка восстановления	216	7 322	1 581 552
18	Гараж для легковых машин	72	10 212	735 264
19	Гараж на 3 места	90	10 212	919 080
20	Гараж металлический	19,25	7 322	140 949
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	65	10 212	663 780
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	480	7 322	3 514 560
23	Склад под гофроящички	324	7 322	2 372 328

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Округление результатов, полученных сравнительным подходом, не осуществляется - в дальнейшем потребуется разумное округление величин рыночной стоимости, полученных по итогам согласования результатов различных подходов к оценке.

## **19. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

### **19.1. Расчет затрат на строительство улучшений**

#### **19.1.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода**

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

По методу разбивки по компонентам отдельные строительные компоненты здания - фундамент, стены, перекрытия и другие оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Для этого используется информация о стоимости работ, выполняемых по договорам субподряда, заключаемым генеральным подрядчиком со специализированными строительными организациями-субподрядчиками, или предполагается оценка полной восстановительной стоимости как суммы затрат по найму отдельных специалистов-строителей (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

Такой информацией оценщики не обладают. Поэтому метод разбивки по компонентам невозможно применить.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводится детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования дает наиболее точный результат полной восстановительной стоимости, однако является наиболее трудоемким и требующим от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания или сооружения. Для определения величины затрат обычно применяются сборники «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости». Этот метод наименее трудоемкий и не

требует от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

В данном случае применяем метод сравнительной единицы.

### 19.1.2. Последовательность расчета в затратном подходе

К основным характеристикам затратного подхода относятся:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- учет износа оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- принцип «замещения»;

Последовательность расчета при использовании затратного подхода состоит из следующих этапов:

1. Оценка затрат на воспроизводство либо затрат на замещение оцениваемого объекта.

**Затраты на воспроизводство** — затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение** — затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Методы расчета затрат:

- Метод сравнительной единицы — предполагает расчет затрат на строительство сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания;
- Метод квадратных метров;
- Метод разбивки по компонентам — затраты на восстановление всего здания рассчитывается как сумма затрат его отдельных строительных компонентов— фундаментов, стен, перекрытий и т. д. Затраты каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат необходимых для устройства единицы объема.

2. Оценка величины предпринимательской прибыли;

3. Расчет выявленных видов износа;

4. Оценка рыночной стоимости земельного участка.

5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) с учетом предпринимательской прибыли на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

$$PC_{затрат} = 3B * \left(1 - \frac{I_{накопл}}{100}\right) + C_{зу}$$

где:

PC<sub>затрат</sub> – стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.;

3B – затраты на воспроизводство, либо затраты на замещение объекта оценки с учетом предпринимательской прибыли, руб.;

I<sub>накопл</sub> – совокупный накопленный износ, %;

C<sub>зу</sub> – стоимость земельного участка, руб.

### 19.1.3. Расчет затрат на создание объекта методом сравнительной единицы

При определении затрат на замещение для улучшений затратным подходом, Оценщиками использовались сборники «Укрупненные показатели восстановительной стоимости...».

Исходными данными для расчета являются функциональное назначение, общие геометрические характеристики (площадь), и состав покрытия.

Стоимость затрат на замещение для улучшений с применением УПВС определяется по формуле:

Для расчета используется следующая формула:

C стр. = B x Vстр. x K<sub>i</sub> x K<sub>1</sub> x I<sub>1</sub> x I<sub>3</sub> x П<sub>п</sub> x Пспр. где

B - восстановительная стоимость 1 м<sup>3</sup> в ценах базового года строительства;

Vстр. – строительный объем объекта м<sup>3</sup>, площадь объекта, м<sup>2</sup>, п. м;

K<sub>1</sub> - территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., равен 1,04 (постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.);

И<sub>1</sub> - коэффициент пересчета стоимости строительства при переходе от сметных цен 1969г. к сметным ценам 1984 г., равен 1,17 (постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г.);

И<sub>3</sub> - коэффициент пересчета стоимости строительства при переходе от сметных цен 1984 г. к ценам на дату проведения оценки, равен – 106,4без НДС. Данный индекс взят на основании индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на II квартал 2015 года по Смоленской области<sup>10</sup>.

Индекс пересчета цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1969 года на 22 июня 2015 года составил – 123,24 без НДС (1,04\*1,17\*106,4).

Так как УПВС разработаны для II климатического района, а Смоленская область расположена во II климатическом районе, поправочный коэффициент К<sub>i</sub> не учитывался.

П<sub>п</sub>- прибыль предпринимателя<sup>11</sup> - принята в размере 14%.

Результаты расчета затрат приведены ниже в таблице.

**Таблица № 65. Расчет затрат на создание объектов**

№ п/п	Наименование	Объем, куб. м	Стоимость 1 куб. м, руб.	Стоимость 1 куб. м с учетом поправок, руб.	Номер сборника УПВС	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс перехода к ценам на 22.06.2015 г.	Стоимость затрат в ценах на дату оценки, руб.
1	Отделение бондеризации	10 048,0	13,9	13,9	№ 7, таб. 1	139 667	123,24	17 212 561
2	Склад № 1	8 840,0	11,0	11,0	№ 1, таб. 22	97 240	123,24	11 983 858
3	Корпус № 6 РМЦ	10 894,5	9,7	9,7	№ 1, таб. 2	105 677	123,24	13 023 633
4	Корпус № 1	109 495,0	8,9; 8,9*0,95	8,9; 8,46	№ 7, таб. 11	970 280	123,24	119 577 307
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	34 021,0	14,6	14,6	№ 7, таб. 1	496 707	123,24	61 214 171
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10, в том числе	16 923,0						<b>45 889 986</b>
	2,3-й этажи	11 282,7	22,6	22,6	№ 4, разд. 2, таб. 50	254 989	123,24	31 424 844
	1-й этаж	5 641,3	12,7	12,7	№ 18, отд. 1, таб. 2	71 645	123,24	8 829 530
7	Здание транспортного цеха ПС-300	3 265,0	13,3	13,3	№ 1, таб. 1	43 425	123,24	5 351 697
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	2 807,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	24 421	123,24	3 009 644
9	Склад (арочное сооружение)	3 600,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	31 320	123,24	3 859 877
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	3 689,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	32 094	123,24	3 955 265
11	Склад ГСМ:	1 358,0	18,1	18,1	№ 18, таб. 32б	24 580	123,24	3 029 239
	пристройка-	2 249,0	7,7	7,7	№ 7, таб.	17 317	123,24	2 134 147

<sup>10</sup> [http://www.admin-smolensk.ru/~arhstroy/index\\_1984-3-14kv.xls](http://www.admin-smolensk.ru/~arhstroy/index_1984-3-14kv.xls)

<sup>11</sup> Лейфер Л. А. Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, том 2, стр. 120.

	склад				39			
	навес, м2	1 396,0	7,7	7,7	№ 7, таб. 39	10 749	123,24	1 324 707
	Итого:							<b>7 396 426</b>
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	1 682,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	14 633	123,24	1 803 371
13	Склад металла № 3	9 909,0	11,0	11,0	№ 1, таб. 22	108 999	123,24	13 433 037
14	Доксклад	1 161,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	10 101	123,24	1 244 847
15	Здание ЦЗЛ	2 437,0	23,6	23,6	№ 1, таб. 39	57 513	123,24	7 087 902
16	Здание кузницы	1 959,0	14,0	14,0	№ 1, таб. 2	27 426	123,24	3 379 980
17	Здание участка восстановления	864,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	7 517	123,24	926 395
18	Гараж для легковых машин	216,0	14,5	14,5	№ 23, таб. 22	3 132	123,24	385 988
19	Гараж на 3 места	270,0	14,5	14,5	№ 23, таб. 22	3 915	123,24	482 485
20	Гараж металлический	38,5	7,7	7,7	№ 7, таб. 39	296	123,24	36 479
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	292,5	18,1	18,1	№ 18, таб. 326	5 294	123,24	652 433
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	3 840,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	33 408	123,24	4 117 202
23	Склад под гофроящики	972,0	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	8 456	123,24	1 042 117
24	Артскважина	146,0	53,0	53,0	№ 3, таб. 63	7 738	123,24	953 631
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	1 800,0	7,6	7,6	№ 2, таб. 305	13 680	123,24	1 685 923
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	3,0	3 280,0	3 280,0	№ 1, таб. 86	9 840	123,24	1 212 682
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	516,0	7,6	7,6	№ 27, таб. 25	3 922	123,24	483 347
28	Водопроводные сети - 25 п.м	25,0	11,6	11,6	№ 27, таб. 25	290	123,24	35 740
29	Воздухопровод 1160 м	1 160,0	8,6	8,6	№ 29, таб. 106	9 976	123,24	1 229 442
30	Газопровод	60,0	14,1	14,1	№ 29, таб. 107	846	123,24	104 261
31	Галерея между корпусами 3 и 1	20,3	148,0	148,0	№ 26, таб. 231	3 004	123,24	370 213
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	40,7	148,0	148,0	№ 26, таб. 231	6 024	123,24	742 398
33	Забор	321,0	22,0	22,0	№ 21, таб.	7 062	123,24	870 321

	/ограждение территории завода				239			
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	2,400	3 280,0	3 280,0	№ 1, таб. 86	7 872	123,24	970 145
35	Канализационные сети - 590 п.м.	590,0	21,2	21,2	№ 27, таб. 38, 44	12 508	123,24	1 541 486
36	Канализационные сети - 70 п.м.	70,0	21,2	21,2	№ 27, таб. 38, 44	1 484	123,24	182 888
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	86,5	21,2	21,2	№ 27, таб. 38, 44	1 834	123,24	226 022
38	Паропровод 740 м	740,0	8,6	8,6	№ 29, таб. 106	6 364	123,24	784 299
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	200,0	5 200,0	5 200,0	№ 1, таб. 125	5 200	123,24	640 848
40	Эстакада для хранения баллонов	591,5	8,7	8,7	№ 7, таб. 39	5 146	123,24	634 193
41	Вертикальный отстойник	180,0	65,0	65,0	№ 3, таб. 95	11 700	123,24	1 441 908
42	Нейтрализатор	60,0	65,0	65,0	№ 3, таб. 95	3 900,0	123,24	480 636
43	Нейтрализатор	60,0	65,0	65,0	№ 3, таб. 95	3 900,0	123,24	480 636
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	950,0	10,0	10,0	<a href="http://www.dns-shop.ru/catalog/i144262/kabel-airtone">http://www.dns-shop.ru/catalog/i144262/kabel-airtone</a>	9 500,0		9 500
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	30,0	26 000,0	26 000,0	№ 3, таб. 120	780,0	123,24	96 127
46	Очистные сооружения	180,0	65,0	65,0	№ 3, таб. 95	11 700	123,24	1 441 908

Источник информации: расчеты Оценщика

Стоимость строительства оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура) и на поправочные коэффициенты.

**Таблица № 66. Расчет стоимости затрат**

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат в ценах на дату оценки, руб.	Прибыль предпринимателя, руб.	Полная стоимость затрат на дату оценки, руб.
1	Отделение бондеризации	17 212 561	2 409 759	19 622 320
2	Склад № 1	11 983 858	1 677 740	13 661 598
3	Корпус № 6 РМЦ	13 023 633	1 823 309	14 846 942
4	Корпус № 1	119 577 307	16 740 823	136 318 130
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	61 214 171	8 569 984	69 784 155
6	Корпус № 4, заводоуправление, инстру-			<b>45 889 986</b>

	ментальный цех № 10, в том числе			
	2,3-й этажи	31 424 844	4 399 478	35 824 322
	1-й этаж	8 829 530	1 236 134	10 065 664
7	Здание транспортного цеха ПС-300	5 351 697	749 238	6 100 935
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	3 009 644	421 350	3 430 994
9	Склад (арочное сооружение)	3 859 877	540 383	4 400 260
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	3 955 265	553 737	4 509 002
11	Склад ГСМ:	3 029 239	424 093	3 453 332
	пристройка-склад	2 134 147	298 781	2 432 928
	навес, м2	1 324 707	185 459	1 510 166
	Итого:			<b>7 396 426</b>
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	1 803 371	252 472	2 055 843
13	Склад металла № 3	13 433 037	1 880 625	15 313 662
14	Доксклад	1 244 847	174 279	1 419 126
15	Здание ЦЗЛ	7 087 902	992 306	8 080 208
16	Здание кузницы	3 379 980	473 197	3 853 177
17	Здание участка восстановления	926 395	129 695	1 056 090
18	Гараж для легковых машин	385 988	54 038	440 026
19	Гараж на 3 места	482 485	67 548	550 033
20	Гараж металлический	36 479	5 107	41 586
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	652 433	91 341	743 774
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	4 117 202	576 408	4 693 610
23	Склад под гофроящички	1 042 117	145 896	1 188 013
24	Артскважина	953 631	133 508	1 087 139
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	1 685 923	236 029	1 921 952
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	1 212 682	169 775	1 382 457
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	483 347	67 669	551 016
28	Водопроводные сети - 25 п.м	35 740	5 004	40 744
29	Воздухопровод 1160 м	1 229 442	172 122	1 401 564
30	Газопровод	104 261	14 597	118 858
31	Галерея между корпусами 3 и 1	370 213	51 830	422 043
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	742 398	103 936	846 334
33	Забор /ограждение территории завода	870 321	121 845	992 166
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	970 145	135 820	1 105 965
35	Канализационные сети - 590 п.м.	1 541 486	215 808	1 757 294
36	Канализационные сети - 70 п.м.	182 888	25 604	208 492
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	226 022	31 643	257 665
38	Паропровод 740 м	784 299	109 802	894 101
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	640 848	89 719	730 567
40	Эстакада для хранения баллонов	634 193	88 787	722 980
41	Вертикальный отстойник	1 441 908	201 867	1 643 775
42	Нейтрализатор	480 636	67 289	547 925
43	Нейтрализатор	480 636	67 289	547 925
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	9 500	1 330	10 830
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	96 127	13 458	109 585
46	Очистные сооружения	1 441 908	201 867	1 643 775

Источник информации: расчеты Оценщика

## 19.2. Оценка величины накопленного износа

Наиболее распространенными методами оценки износа являются:

- 1) метод рыночной выборки;
- 2) метод срока жизни;
- 3) метод разбивки;
- 4) определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов;
- 5) определение износа на основе обследования фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования.

*Метод рыночной выборки.* В данном методе используются рыночные данные о сопоставимых объектах, по которым может быть определена величина износа. Этот метод позволяет рассчитать общую величину износа по всем возможным причинам, определить общий срок экономической службы, а также размер внешнего (экономического) старения.

*Метод срока жизни* базируется на требовании инвестора о 100% амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. Поэтому до окончания срока экономической службы износ не может быть 100%-ным. В данном методе действительный возраст и срок экономической службы здания являются основными понятиями, которые использует оценщик. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

*Метод разбивки* главным образом применяют для разбивки общей суммы износа в соответствии с вызвавшими ее причинами. Метод дает положительный результат при недостаточности информации для метода схожих продаж или метода срока службы и предполагает следующие этапы:

- 1) расчет физического износа здания;
- 2) расчет функционального устаревания;
- 3) расчет внешнего устаревания;
- 4) определение остаточной стоимости зданий как разницы между стоимостью строительства зданий и расчетной величиной выявленного физического износа, функционального и внешнего устаревания.

*Определение износа по объему ремонтных работ*, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов, производится по формуле:

$$\text{ФИ} = \frac{\text{Срем.}}{\text{Сстр.}} \times 100\%, \text{ где}$$

Сстр. - полная восстановительная стоимость ремонтируемых элементов здания, определяемая сметой на СМР или УПВС;

Срем. – стоимость ремонта, определяемая сметой на ремонт.

*Метод обследования фактического состояния объекта.* Величина физического износа определяется на основе правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), а также на основании обследования фактического состояния объектов в целом, их конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования. Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$\Phi_{зд} = \left( \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right),$$

где:

$\Phi_{зд}$  – физический износ здания (%);

$\Phi_{ki}$  – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

$Li$  – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – число отдельных конструкций и элементов.

### **19.2.1. Обоснование выбора метода оценки накопленного износа**

В методе рыночной выборки надежность расчетов нормы и суммы общего износа опреде-



ляется степенью достаточности и надежности исходной информации, а также степенью сходства оцениваемого объекта и аналогов. Объективность расчетов методом рыночной выборки в значительной мере определяется надежностью оценки земельного участка и стоимостью строительства объектов-аналогов.

Метод рыночной выборки нецелесообразно использовать, если имеются существенные различия по степени износа и выявленным его видам, местоположению, а также, если анализируемые сделки имели разные условия финансирования или мотивацию.

Данный метод трудно применить из-за отсутствия достаточности и надежности исходной информации, а также степени сходства оцениваемого объекта и аналогов.

Для определения износа по объему ремонтных работ необходимо знать стоимость ремонта, определяемую сметой на ремонт. Этот метод наиболее трудоемкий и требует от оценщика практических знаний в области проектно-сметного дела.

Так как вышеперечисленные методы невозможно или трудно применить, то в данном случае определяем физический износ для зданий по техническому паспорту, но так как паспорт составлялся в 2003 году, то к износу добавлено еще 10%. Состояние зданий оценивается как удовлетворительное.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Сведения об устареваниях: Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания были выявлены, которые выразились в падении производства.

Внешнее устаревание рассчитывалось по формуле:

$$I_{\text{Вн.Макро}\%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{\text{Регион}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right) * \left( \frac{ЗП_{\text{Отрасль}}}{ЗП_{\text{Страна}}} \right)$$

$I_{\text{Вн.Макро}\%}$	• макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;	
$ЗП_{\text{Страна}}$	• средняя заработная плата по России, руб.;	25 928,0
$ЗП_{\text{Регион}}$	• средняя заработная плата в регионе, руб.;	19 982,0
$ЗП_{\text{Отрасль}}$	• средняя заработная плата в отрасли, руб.	28 231,0

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156)

Подставив значение в формулу, получим внешнее устаревание в размере 16%.

**Таблица № 67. Расчет накопленного износа, %**

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное и внешнее устаревания, %	Накопленный износ, %
1	Отделение бондеризации	22,0	16,0	34,5
2	Склад № 1	38,0	16,0	47,9
3	Корпус № 6 РМЦ	37,0	16,0	47,1
4	Корпус № 1	37,0	16,0	47,1
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	42,0	16,0	51,3
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех	44,0	16,0	53,0

	№ 10			
7	Здание транспортного цеха ПС-300	35,0	16,0	45,4
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	24,0	16,0	36,2
9	Склад (арочное сооружение)	44,0	16,0	53,0
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	39,0	16,0	48,8
11	Склад ГСМ:	48,0	16,0	56,3
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	35,0	16,0	45,4
13	Склад металла № 3	30,0	16,0	41,2
14	Доксклад	23,0	16,0	35,3
15	Здание ЦЗЛ	43,0	16,0	52,1
16	Здание кузницы	44,0	16,0	53,0
17	Здание участка восстановления	39,0	16,0	48,8
18	Гараж для легковых машин	20,0	16,0	32,8
19	Гараж на 3 места	5,0	16,0	20,2
20	Гараж металлический	20,0	16,0	32,8
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	20,0	16,0	32,8
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	30,0	16,0	41,2
23	Склад под гофроящички	20,0	16,0	32,8
24	Артскважина	80,0	16,0	83,2
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	80,0	16,0	83,2
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	80,0	16,0	83,2
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	80,0	16,0	83,2
28	Водопроводные сети - 25 п.м	80,0	16,0	83,2
29	Воздухопровод 1160 м	80,0	16,0	83,2
30	Газопровод	80,0	16,0	83,2
31	Галерея между корпусами 3 и 1	54,0	16,0	61,4
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	3,0	16,0	18,5
33	Забор /ограждение территории завода	80,0	16,0	83,2
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	80,0	16,0	83,2
35	Канализационные сети - 590 п.м.	80,0	16,0	83,2
36	Канализационные сети - 70 п.м.	80,0	16,0	83,2
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	80,0	16,0	83,2
38	Паропровод 740 м	80,0	16,0	83,2
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	80,0	16,0	83,2
40	Эстакада для хранения баллонов	80,0	16,0	83,2
41	Вертикальный отстойник	80,0	16,0	83,2
42	Нейтрализатор	80,0	16,0	83,2
43	Нейтрализатор	80,0	16,0	83,2
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	50,0	16,0	58,0
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	80,0	16,0	83,2
46	Очистные сооружения	80,0	16,0	83,2

Величина накопленного износа рассчитывался мультипликативным<sup>12</sup> методом по формуле:

$K_{нак} = 1 - (1 - K_{уфи}) * (1 - K_{нфи}) * (1 - K_{фу}) * (1 - K_{ви})$ , где:

$K_{нак}$  – накопленный износ;

$K_{уфи}$  – устранимый физический износ;

$K_{нфи}$  – неустрашимый физический износ;

$K_{фу}$  – функциональное устаревание;

$K_{ви}$  – внешнее устаревание.

<sup>12</sup>В. Т. Александров «Ценообразование в строительстве». - СПб: Питер, 2001, глава 2, стр. 100-101.

Таблица № 68. Расчет накопленного износа

№ п/п	Наименование	Полная стоимость затрат на дату оценки, руб.	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
1	Отделение бондеризации	19 622 320	34,5	6 769 700
2	Склад № 1	13 661 598	47,9	6 543 905
3	Корпус № 6 РМЦ	14 846 942	47,1	6 992 910
4	Корпус № 1	136 318 130	47,1	64 205 839
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	69 784 155	51,3	35 799 272
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	45 889 986	53,0	24 321 693
7	Здание транспортного цеха ПС-300	6 100 935	45,4	2 769 824
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	3 430 994	36,2	1 242 020
9	Склад (арочное сооружение)	4 400 260	53,0	2 332 138
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	4 509 002	48,8	2 200 393
11	Склад ГСМ:	7 396 426	56,3	4 164 188
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	2 055 843	45,4	933 353
13	Склад металла № 3	15 313 662	41,2	6 309 229
14	Доксклад	1 419 126	35,3	500 951
15	Здание ЦЗЛ	8 080 208	52,1	4 209 788
16	Здание кузницы	3 853 177	53,0	2 042 184
17	Здание участка восстановления	1 056 090	48,8	515 372
18	Гараж для легковых машин	440 026	32,8	144 329
19	Гараж на 3 места	550 033	20,2	111 107
20	Гараж металлический	41 586	32,8	13 640
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	743 774	32,8	243 958
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	4 693 610	41,2	1 933 767
23	Склад под гофроящики	1 188 013	32,8	389 668
24	Артскважина	1 087 139	83,2	904 500
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	1 921 952	83,2	1 599 064
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	1 382 457	83,2	1 150 204
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	551 016	83,2	458 445
28	Водопроводные сети - 25 п.м	40 744	83,2	33 899
29	Воздухопровод 1160 м	1 401 564	83,2	1 166 101
30	Газопровод	118 858	83,2	98 890
31	Галерея между корпусами 3 и 1	422 043	61,4	259 134
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	846 334	18,5	156 572
33	Забор /ограждение территории завода	992 166	83,2	825 482
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	1 105 965	83,2	920 163
35	Канализационные сети - 590 п.м.	1 757 294	83,2	1 462 069
36	Канализационные сети - 70 п.м.	208 492	83,2	173 465
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	257 665	83,2	214 377
38	Паропровод 740 м	894 101	83,2	743 892
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	730 567	83,2	607 832
40	Эстакада для хранения баллонов	722 980	83,2	601 519
41	Вертикальный отстойник	1 643 775	83,2	1 367 621
42	Нейтрализатор	547 925	83,2	455 874
43	Нейтрализатор	547 925	83,2	455 874
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	10 830	58,0	6 281
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	109 585	83,2	91 175

46	Очистные сооружения	1 643 775	83,2	1 367 621
----	---------------------	-----------	------	-----------

### 19.2.2. Расчет стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Точную копию объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий создать уже невозможно.

#### • Таблица № 69. Расчет стоимости

№ п/п	Наименование	Полная стоимость затрат на дату оценки, руб.	Накопленный износ, руб.	Стоимость воспроизводства, руб.
1	Отделение бондеризации	19 622 320	6 769 700	12 852 620
2	Склад № 1	13 661 598	6 543 905	7 117 693
3	Корпус № 6 РМЦ	14 846 942	6 992 910	7 854 032
4	Корпус № 1	136 318 130	64 205 839	72 112 291
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	69 784 155	35 799 272	33 984 883
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	45 889 986	24 321 693	21 568 293
7	Здание транспортного цеха ПС-300	6 100 935	2 769 824	3 331 111
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	3 430 994	1 242 020	2 188 974
9	Склад (арочное сооружение)	4 400 260	2 332 138	2 068 122
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	4 509 002	2 200 393	2 308 609
11	Склад ГСМ:	7 396 426	4 164 188	3 232 238
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	2 055 843	933 353	1 122 490
13	Склад металла № 3	15 313 662	6 309 229	9 004 433
14	Доклад	1 419 126	500 951	918 175
15	Здание ЦЗЛ	8 080 208	4 209 788	3 870 420
16	Здание кузницы	3 853 177	2 042 184	1 810 993
17	Здание участка восстановления	1 056 090	515 372	540 718
18	Гараж для легковых машин	440 026	144 329	295 697
19	Гараж на 3 места	550 033	111 107	438 926
20	Гараж металлический	41 586	13 640	27 946
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	743 774	243 958	499 816
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	4 693 610	1 933 767	2 759 843
23	Склад под гофроящики	1 188 013	389 668	798 345
24	Артскважина	1 087 139	904 500	182 639
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	1 921 952	1 599 064	322 888
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	1 382 457	1 150 204	232 253
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	551 016	458 445	92 571
28	Водопроводные сети - 25 п.м	40 744	33 899	6 845
29	Воздухопровод 1160 м	1 401 564	1 166 101	235 463
30	Газопровод	118 858	98 890	19 968
31	Галерея между корпусами 3 и 1	422 043	259 134	162 909
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отопливаемая)	846 334	156 572	689 762
33	Забор /ограждение территории завода	992 166	825 482	166 684
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	1 105 965	920 163	185 802
35	Канализационные сети - 590 п.м.	1 757 294	1 462 069	295 225
36	Канализационные сети - 70 п.м.	208 492	173 465	35 027
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	257 665	214 377	43 288
38	Паропровод 740 м	894 101	743 892	150 209
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	730 567	607 832	122 735
40	Эстакада для хранения баллонов	722 980	601 519	121 461

41	Вертикальный отстойник	1 643 775	1 367 621	276 154
42	Нейтрализатор	547 925	455 874	92 051
43	Нейтрализатор	547 925	455 874	92 051
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	10 830	6 281	4 549
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	109 585	91 175	18 410
46	Очистные сооружения	1 643 775	1 367 621	276 154

Источник информации: расчеты Оценщика

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

### 19.3. Определение стоимости земельного участка

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Таблица № 70 Методы оценки земли (ЗУ)<sup>13</sup>

№ n/n	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования		Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

#### 19.3.1. Обоснование отказа от использования затратного подхода оценки

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она не рукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

<sup>13</sup> М.А. Федотова, Г.М. Кондратов, Р.Ф. Гинзбург, П.Н. Костин «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости».

### **19.3.2. Обоснование отказа от применения доходного подхода**

Из методов, основанных на доходном подходе (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика, ни один из методов применен быть не может.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

### **19.3.3. Обоснование выбора методов оценки в рамках сравнительного подхода**

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования<sup>14</sup>.

Согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного оценщиком, не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод количественных корректировок.

### **19.3.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

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;

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимо-

<sup>14</sup> ФСО-7

сти объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для подбора аналогов был произведен поиск предложений о продаже земельных участков в г. Смоленске. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание аналогов представлено в таблице.

**Таблица № 71. Описание аналогов для земельного участка**

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под производственную базу	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство
Имущественные права на земельный участок	Право собственности	Аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, Краснинское шоссе	г. Смоленск, ул. Попова	г. Смоленск, ул. 25 Сентября	г. Смоленск, Рославльское шоссе	г. Смоленск, ул. 25 Сентября
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Топография	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Площадь земельного участка, соток		20	100	67	15	62,5
Наличие инженерных коммуникаций	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком
Время продажи	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15	июн.15
Источник информации		ЗАО "Смоленская недвижимость", тел. 38-51-42, 38-11-07	ЗАО "Смоленская недвижимость", тел. 38-51-42, 38-11-07	Роман, тел. 8920-330-04-57	Александр, тел. 8920-302-48-13	Нина, тел. 8910-760-56-56
Точная ссылка в Интернете		<a href="http://www.smoldom.ru/Центр(МЛССИТИ)">http://www.smoldom.ru/Центр(МЛССИТИ)</a>	<a href="http://www.smoldom.ru/">http://www.smoldom.ru/</a> Центр(МЛССИТИ)	<a href="https://www.avito.ru/smолensk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnazheniya_601657407">https://www.avito.ru/smолensk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnazheniya_601657407</a>	<a href="https://www.avito.ru/smолensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnazheniya_534086868">https://www.avito.ru/smолensk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnazheniya_534086868</a>	<a href="https://www.avito.ru/smолensk/zemelnye_uchastki/uchastok_62.5_sot._promnazheniya_599353744">https://www.avito.ru/smолensk/zemelnye_uchastki/uchastok_62.5_sot._promnazheniya_599353744</a>
Единица сравнения	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость 1 сотки, руб.
Цена предложения, руб.	Определяется	1 900 000	10 500 000	7 000 000	1 500 000	7 000 000

Стоимость 1 сотки, руб.	Определяется	95 000	105 000	104 478	100 000	112 000
-------------------------	--------------	--------	---------	---------	---------	---------

### 19.3.5. Обоснование выбора единиц сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения. В России используются в обороте следующие меры площади земли.

1 кв. м или 1 сотка. Сотка-участок площадью 100 (сто) квадратных метров. При прочих равных условиях, участок размером 10 на 10 метров. При неправильной форме участка, размер сторон соответственно изменяется, но при пересчете на площадь, результат должен давать 100 (сто) квадратных метров, т.е. 0,01 гектара.

В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 сотки площади. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) земельных участков под коммерческие объекты содержат показатель – цена предложения в рублях 1 сотки площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынка земельных участков, также содержат такой показатель как стоимость 1 сотки.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

### 19.3.6. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения аналога.

**Допущение:** в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки.

Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравни-



ваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

### **Обоснование корректировок**

**Передаваемые права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и. т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В данном случае подобраны 4 объекта-аналога, идентичных по правам собственности (право собственности), корректировка не вводится. Для аналога № 1 вводим корректировку на право аренды  $16\% - 1/0,86 = 1,16$  или 16%. Для расчета величины скидки на торг были использованы данные справочника оценщика недвижимости Лейфер Л. А. Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2014, т. 3, стр.135.

**Несоответствие цены предложения и цены сделки (скидка на торг).** Корректировка на «уторговывание» отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах купли-продажи (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка применялась исходя из того предположения, что цена предложения объекта недвижимости, как правило, выше величины сделки купли-продажи. Корректировка на торг определена в размере 8% (среднее значение). Для расчета величины скидки на торг были использованы данные справочника оценщика недвижимости Лейфер Л. А. Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2014, т. 3, стр.118.

**Условия финансирования.** Льготное кредитование продавцом покупателя. Возможны два варианта. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Оценщику не известны условия финансирования для объектов сравнения, но по данным риелторских фирм льготное кредитование в ценах предложений отсутствует. Объекты сравнения являются аналогами для объекта оценки, корректировка не вводится.

**Условия рынка.** Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**Категория земли.** Корректировка не проводилась, поскольку категория оцениваемого земельного участка совпадает с категориями аналогов.

**Характер разрешенного использования.** Корректировка не проводилась, поскольку разрешенное использование оцениваемого земельного участка совпадает с разрешенным использованием аналогов.

**Местоположение.** Объекты - аналоги и объект оценки имеют разные характеристики по местоположению. Объект оценки характеризуется лучшим местоположением, чем аналоги, вводим корректировку для них со знаком 13 %.

**Обременение.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Инженерные коммуникации.** Объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковые параметры по данному фактору. Корректировка не применялась.

**Таблица № 72. Корректировка цен объектов - аналогов.**

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость 1 сотки, руб.	Определяется	95 000	105 000	104 478	100 000	112 000
Условия продажи	Рыночные (предложе-	Рыночные (предложе-	Рыночные (предложе-	Рыночные (предложе-	Рыночные (предложе-	Рыночные (предложе-

	ние)	ние)	ние)	ние)	ние)	ние)
Корректировка на торг, %		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		87 400	96 600	96 120	92 000	103 040
Имущественные права	Право собственности	Аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на имущественные права, %		16	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Время продажи	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15
Корректировка на время продажи, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земли, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Разрешенное использование	Под производственную базу	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Корректировка на обременение, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, Краснинское шоссе	г. Смоленск, ул. Попова	г. Смоленск, ул. 25 Сентября	г. Смоленск, Рославльское шоссе	г. Смоленск, ул. 25 Сентября
Корректировка на местоположение, %		13	13	13	13	13
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Топография	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на топографию, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Площадь земельного участка, соток		20,0	100,0	67,0	15,0	62,5

Корректировка на общую площадь, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Наличие инженерных коммуникаций	Проходят по участку	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка на обременения, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Количество корректировок		3	2	2	2	2
Удельный вес результата	1,0000	0,18182	0,20455	0,20455	0,20455	0,20455
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		20 830	22 328	22 217	21 265	23 817
<b>Стоимость 1 сотки, руб.</b>	110 457					

Источник информации: расчеты Оценщика

**Таблица № 73. Корректировка цен объектов - аналогов.**

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Стоимость 1 сотки, руб.	Определяется	95 000	105 000	104 478	100 000	112 000
Условия продажи	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)	Рыночные (предложение)
Корректировка на торг, %		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		87 400	96 600	96 120	92 000	103 040
Имущественные права	Право собственности	Аренда	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на имущественные права, %		16	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Время продажи	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15	Июнь 15
Корректировка на время продажи, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земли, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стои-		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040

мость 1 сотки, руб.						
Разрешенное использование	Под производственную базу	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство	Под производство
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Корректировка на обременение, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		101 384	96 600	96 120	92 000	103 040
Местоположение	г. Смоленск, ул. Нарвская, 4	г. Смоленск, Краснинское шоссе	г. Смоленск, ул. Попова	г. Смоленск, ул. 25 Сентября	г. Смоленск, Рославльское шоссе	г. Смоленск, ул. 25 Сентября
Корректировка на местоположение, %		13	13	13	13	13
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Топография	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка на топографию, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		114 564	109 158	108 616	103 960	116 435
Площадь земельного участка, соток		20,0	100,0	67,0	15,0	62,5
Корректировка на общую площадь, %		-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		95 088	90 601	90 151	86 287	96 641
Наличие инженерных коммуникаций	Проходят по участку	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком	Проходят по участку или рядом с участком
Корректировка на инженерные коммуникации, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		95 088	90 601	90 151	86 287	96 641
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка на обременения, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		95 088	90 601	90 151	86 287	96 641
Количество корректировок		4	3	3	3	3
Удельный вес результата	1,0000	0,18750	0,20313	0,20313	0,20313	0,20313
Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.		17 829	18 404	18 312	17 527	19 631
<b>Стоимость 1 сотки, руб.</b>	91 703					

Источник информации: расчеты Оценщика

Необходимо провести взвешивание результатов расчета. Далее оценщиком определяется доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \% , \text{ где}$$

D – удельный вес, %.

Q – всего корректировок.

q – количество корректировок по данному аналогу.

n – количество аналогов.

Значение рыночной стоимости 1 сотки определяется как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

**Таблица № 74. Итоговая стоимость по сравнительному подходу**

№ п/п	Наименование	Площадь, соток	Стоимость 1 сотки, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок 67:27:0020631:2	19,93	110 457	2 201 408
2	Земельный участок 67:27:0020631:3	7,67	110 457	847 205
3	Земельный участок 67:27:0020631:4	10,65	110 457	1 176 367
4	Земельный участок 67:27:0020631:5	4,64	110 457	512 520
5	Земельный участок 67:27:0020631:6	9,76	110 457	1 078 060
6	Земельный участок 67:27:0020631:7	10,37	110 457	1 145 439
7	Земельный участок 67:27:0020631:8	5,51	110 457	608 618
8	Земельный участок 67:27:0020631:9	8,87	110 457	979 754
9	Земельный участок 67:27:0020631:10	5,73	110 457	632 919
10	Земельный участок 67:27:0020631:12	18,17	110 457	2 007 004
11	Земельный участок 67:27:0020631:13	3,96	110 457	437 410
12	Земельный участок 67:27:0020631:14	9,50	110 457	1 049 342
13	Земельный участок 67:27:0020631:15	12,26	110 457	1 354 203
14	Земельный участок 67:27:0020631:16	109,92	91 703	10 079 994
15	Земельный участок 67:27:0020631:17	3,14	110 457	346 835
16	Земельный участок 67:27:0020631:18	25,04	110 457	2 765 843
17	Земельный участок 67:27:0020631:19	195,52	91 703	17 929 771

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 19.4. Итоговая стоимость по затратному подходу

Расчет итоговой стоимости объекта оценки по затратному подходу производится путем сложения затрат на воспроизводство (замещение) и стоимости земельного участка.

**Таблица № 75**

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость по затратному подходу без НДС, руб.
1	Отделение бондеризации	12 852 620	1 049 342	13 901 962
2	Склад № 1	7 117 693	2 007 004	9 124 697
3	Корпус № 6 РМЦ	7 854 032	1 145 439	8 999 471
4	Корпус № 1	72 112 291	10 079 994	82 192 285
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	33 984 883	2 765 843	36 750 726
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	21 568 293	2 201 408	23 769 701
7	Здание транспортного цеха ПС-300	3 331 111	1 078 060	4 409 171
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	2 188 974	608 618	2 797 592
9	Склад (арочное сооружение)	2 068 122	632 919	2 701 041
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	2 308 609	847 205	3 155 814

11	Склад ГСМ:	3 232 238	1 354 203	4 586 441
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	1 122 490	346 835	1 469 325
13	Склад металла № 3	9 004 433	1 176 367	10 180 800
14	Доксклад	918 175	512 520	1 430 695
15	Здание ЦЗЛ	3 870 420	979 754	4 850 174
16	Здание кузницы	1 810 993	437 410	2 248 403
17	Здание участка восстановления	540 718		540 718
18	Гараж для легковых машин	295 697		295 697
19	Гараж на 3 места	438 926		438 926
20	Гараж металлический	27 946		27 946
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	499 816		499 816
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	2 759 843		2 759 843
23	Склад под гофроящики	798 345		798 345
24	Артскважина	182 639		182 639
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	322 888		322 888
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	232 253		232 253
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	92 571		92 571
28	Водопроводные сети - 25 п.м	6 845		6 845
29	Воздухопровод 1160 м	235 463		235 463
30	Газопровод	19 968		19 968
31	Галерея между корпусами 3 и 1	162 909		162 909
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	689 762		689 762
33	Забор /ограждение территории завода	166 684		166 684
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	185 802		185 802
35	Канализационные сети - 590 п.м.	295 225		295 225
36	Канализационные сети - 70 п.м.	35 027		35 027
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	43 288		43 288
38	Паропровод 740 м	150 209		150 209
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	122 735		122 735
40	Эстакада для хранения баллонов	121 461		121 461
41	Вертикальный отстойник	276 154		276 154
42	Нейтрализатор	92 051		92 051
43	Нейтрализатор	92 051		92 051
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	4 549		4 549
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	18 410		18 410
46	Очистные сооружения	276 154		276 154

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Округление результатов, полученных затратным подходом, не осуществляется - в дальнейшем потребуется разумное округление величин рыночной стоимости, полученных по итогам согласования результатов различных подходов к оценке.

## **20. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **20.1. Описание процедуры согласования**

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и их приведение к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель

оценки.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,^{15} \text{ где}$$

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> - стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно.

На заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки необходимо осуществить:

- проверку полученных данных о величине стоимости;
- анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации;
- выведение итоговой величины стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

## 20.2. Обоснование выбора использованных весов.

Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости, необходимо учитывать следующие факторы:

- Степень соответствия каждого из примененных подходов:
    - назначению оценки;
    - цели оценки;
    - функциональному назначению объекта оценки;
    - оцениваемым правам.
  - Какая степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов.
  - Какова предпочтительность каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки.
  - Какова надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах.
  - Каков удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов.
- Учет всех этих факторов дает возможность произвести взвешивание, и, в конечном счете, вывести итоговое заключение.

Как правило, в условиях развитого и стабильного рынка наиболее объективную оценку стоимости объекта позволяют получить методы, опирающиеся на рыночную информацию (сравнительный подход). Сравнительный подход учитывает существующие цены на объекты с аналогичными функциональными характеристиками и местоположением.

Сравнительный подход использует информацию по объектам, сходным с оцениваемым. Его преимущество состоит в способности учитывать через реакцию продавцов и покупателей на спрос и предложение почти все факторы, определяющую цену. Надежность данного метода увеличивается с ростом числа объектов сравнения и степени их соответствия оцениваемому объекту. В данном случае схожесть объектов сравнения по многим параметрам с объектом оценки и опреде-

<sup>15</sup> А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика». М. 2002

ленность корректировок существенно увеличивают его влияние на итоговую стоимость.

Сравнительный подход в большей степени отражает рыночные тенденции и соответствует понятию рыночной стоимости – т.е. расчетной денежной сумме, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Доходный подход считается достаточно надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Основное преимущество доходного подхода перед сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода, т. е. наилучшим образом характеризует инвестиционную привлекательность Объекта оценки. Кроме того, на дату оценки можно утверждать, что рынок аренды коммерческой недвижимости активнее рынка продажи. Профессиональные участники рынка отмечают значительное количество заключенных сделок. Представленные на рынке объекты, предлагающиеся в аренду и используемые в качестве аналогов, в значительной степени сходны с Объектом оценки, условия их аренды типичны и потребовали введения небольшого количества корректировок. Прочие величины, участвующие в расчете рыночной стоимости данным подходом, достаточно обоснованы и соответствуют рыночному уровню.

Доходный и сравнительный подходы дали близкий по значению результат, поэтому присваиваем им удельный вес по 0,4.

Как указано выше, в рамках затратного подхода был использован метод сравнительной единицы, информационной базой которого служат данные сборников УПВС.

Данные сборников УПВС, являясь, с одной стороны, хорошо структурированным и обширным массивом данных, с другой стороны имеет ограничение, связанное с моментным и ретроспективным характером показателей, в ней содержащихся (база 1969г.). Эти преимущества и недостатки нашли свое отражение в критериях сравнения - тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ, способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В результате весовой коэффициент, отражает тот факт, что результат, полученный по затратному подходу, имеет низкий уровень надежности, равный 0,2.

**Таблица № 76.**



№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости с округлением без НДС, руб.
1	Отделение бондеризации	13 901 962	0,2	11 316 976	0,4	11 932 332	0,4	12 080 100
2	Склад № 1	9 124 697	0,2	14 086 125	0,4	12 566 583	0,4	12 486 000
3	Корпус № 6 РМЦ	8 999 471	0,2	19 025 542	0,4	16 870 425	0,4	16 158 300
4	Корпус № 1	82 192 285	0,2	105 705 967	0,4	98 926 372	0,4	98 291 400
5	Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4	36 750 726	0,2	44 313 421	0,4	48 201 441	0,4	44 356 100
6	Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10	23 769 701	0,2	33 567 972	0,4	30 032 313	0,4	30 194 100
7	Здание транспортного цеха ПС-300	4 409 171	0,2	6 766 107	0,4	6 922 774	0,4	6 357 400
8	Арочное сооружение (2-этажный склад)	2 797 592	0,2	4 394 940	0,4	5 199 352	0,4	4 397 200
9	Склад (арочное сооружение)	2 701 041	0,2	3 310 181	0,4	3 578 261	0,4	3 295 600
10	Здание участка восстановления холодильников арочное	3 155 814	0,2	3 389 234	0,4	4 003 670	0,4	3 588 300
11	Склад ГСМ:	4 586 441	0,2	5 866 696	0,4	6 000 732	0,4	5 664 300
12	Склад КПП с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером	1 469 325	0,2	4 452 902	0,4	3 928 549	0,4	3 646 400
13	Склад металла № 3	10 180 800	0,2	8 459 610	0,4	8 684 393	0,4	8 893 800
14	Доксклад	1 430 695	0,2	3 109 703	0,4	2 940 710	0,4	2 706 300
15	Здание ЦЗЛ	4 850 174	0,2	3 906 183	0,4	4 014 525	0,4	4 138 300
16	Здание кузницы	2 248 403	0,2	3 087 995	0,4	3 163 544	0,4	2 950 300
17	Здание участка восстановления	540 718	0,2	1 479 776	0,4	1 581 552	0,4	1 332 700
18	Гараж для легковых машин	295 697	0,2	813 869	0,4	735 264	0,4	678 800
19	Гараж на 3 места	438 926	0,2	946 375	0,4	919 080	0,4	834 000
20	Гараж металлический	27 946	0,2	132 133	0,4	140 949	0,4	114 800
21	Механизированный склад штампов с краном-штабелером/стеллажи/	499 816	0,2	733 776	0,4	663 780	0,4	659 000
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	2 759 843	0,2	3 281 264	0,4	3 514 560	0,4	3 270 300
23	Склад под гофроящички	798 345	0,2	2 221 368	0,4	2 372 328	0,4	1 997 100
24	Артскважина	182 639	1	не применялся	0	не применялся	0	182 600
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	322 888	1	не применялся	0	не применялся	0	322 900
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чер-	232 253	1	не применялся	0	не применялся	0	232 300

	нушки 4							
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	92 571	1	не применялся	0	не применялся	0	92 600
28	Водопроводные сети - 25 п.м	6 845	1	не применялся	0	не применялся	0	6 800
29	Воздухопровод 1160 м	235 463	1	не применялся	0	не применялся	0	235 500
30	Газопровод	19 968	1	не применялся	0	не применялся	0	20 000
31	Галерея между корпусами 3 и 1	162 909	1	не применялся	0	не применялся	0	162 900
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отопливаемая)	689 762	1	не применялся	0	не применялся	0	689 800
33	Забор /ограждение территории завода	166 684	1	не применялся	0	не применялся	0	166 700
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	185 802	1	не применялся	0	не применялся	0	185 800
35	Канализационные сети - 590 п.м.	295 225	1	не применялся	0	не применялся	0	295 200
36	Канализационные сети - 70 п.м.	35 027	1	не применялся	0	не применялся	0	35 000
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	43 288	1	не применялся	0	не применялся	0	43 300
38	Паропровод 740 м	150 209	1	не применялся	0	не применялся	0	150 200
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	122 735	1	не применялся	0	не применялся	0	122 700
40	Эстакада для хранения баллонов	121 461	1	не применялся	0	не применялся	0	121 500
41	Вертикальный отстойник	276 154	1	не применялся	0	не применялся	0	276 200
42	Нейтрализатор	92 051	1	не применялся	0	не применялся	0	92 100
43	Нейтрализатор	92 051	1	не применялся	0	не применялся	0	92 100
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	4 549	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	18 410	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
46	Очистные сооружения	276 154	1	не применялся	0	не применялся	0	276 200
47	Земельный участок 67:27:0020631:19	не применялся	0	не применялся	0	17 929 771	1	17 929 800
	<b>Итого:</b>							<b>289 845 700</b>

Таким образом, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, земельных участков и сооружений, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 22 июня 2015 года, составляет:

**289 845 700 (Двести семьдесят восемь миллионов восемьсот сорок пять тысяч семьсот) рублей, без НДС.**

## 21. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

### 21.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На оценку представлено *технологическое оборудование и оснастка для промышленного производства бытовых холодильников, а также товарно-материальные ценности.*

Таблица № 77

Сегменты рынка	Рынок технологического оборудования и оснастки промышленного производства бытовых холодильников, ТМЦ бывшего в эксплуатации.
Текущее использование объектов оценки	Не используется.
Обременение	Собственник объектов обременен долговыми обязательствами. Оборудование частично находится в залоге

Описание оборудования произведено на основании осмотра и ознакомления с технической документацией. Осмотр производился визуально, по наружному состоянию, возможны скрытые дефекты.

**Наблюдение** означает физический осмотр собственности для определения технического состояния оборудования. Наблюдение включает так же изучение истории работы объекта оценки и беседы с инженерами и обслуживающим персоналом. Эта процедура включает в себя фактическую идентификацию визуально определимых элементов эксплуатационного износа и преобразование результатов наблюдения в процентные отношения. Кроме того, к ней относятся консультации с квалифицированным персоналом предприятия относительно таких аспектов физического состояния оборудования, которые не являются очевидными, например, внутренние коррозии резервуаров. На основании полученных фактических данных оценщик должен составить определенное заключение и выразить его в виде процентной поправки, вычитаемой из стоимости замещения.

**Состояние** - характеристика, которая может быть определена только путем наблюдения. Определение видов состояния и соответствующий данным характеристикам процент износа сведены в таблицу. От состояния прямо зависит остающийся срок полезной жизни оцениваемого имущества.

Оборудование эксплуатируется в помещениях отвечающим требованию эксплуатации этого оборудования. Оборудование бывшее в эксплуатации, предпродажную подготовку не проходило.

Эксплуатационные характеристики оборудования соответствуют заявленным в эксплуатационной документации.

Оцениваемое оборудование соответствует коду ОКОФ 14 2896000 - для технологической оснастки, 14 2922020 - для металлорежущего оборудования, 14 2922020 - для грузоподъемного, кранов штабелеров по единой классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы в редакции постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 N 415, от 08.08.2003 N 476.

#### **Назначение**

Оцениваемое оборудование, представляет собой достаточно полный набор основного и вспомогательного технологического оборудования завода по производству бытовых холодильников. Оборудование – универсальное и специализированное, предназначено для выполнения основных и вспомогательных производственных операций.

Оцениваемое оборудование состоит из следующих групп:

1. технологическое оборудование в виде специализированных установок;
2. оборудование для электросварки;
3. грузоподъемное и погрузо-разгрузочное оборудование;
4. деревообрабатывающее оборудование;
5. металлорежущее оборудование;
6. кузнечно-прессовое оборудование;
7. компрессорное оборудование;
8. технологическая оснастка, применяемая в технологическом процессе изготовления холодильников в виде штампов, пресс-форм, литформ и пуансонов (штампы и пресс-формы устанавливаются на прессы и установки, а литформы и пуансоны применяются в термопластавтоматах и в вакуумформовочных машинах).

*Техническое состояние*

Все оборудование находится в полной комплектации. Имеются следы эксплуатации. Состояние колеблется от «очень хорошего» до «непригодного к использованию». Физический износ колеблется от 15 до 40 %, функциональное устаревание – от 5 до 60 %, внешнее – 0%, в зависимости от состояния, года выпуска, срока службы, технических характеристик. Данные о физическом износе и функциональном устаревании взяты согласно таблицам №№ 78, 79. Более подробная информация по каждой позиции приведена в таблице № 80.

**21.2. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ***Краткий обзор рынка холодильного оборудования***Емкость и структура**

Общий объем российского рынка торгово-холодильного оборудования (включающего в себя холодильные агрегаты для магазинов и складов, двери для холодильных камер, компрессорные станции для централизованного холодоснабжения, теплообменники, оборудование для получения ледяной воды, стеллажи, торговую мебель, кассовые терминалы) оценивается примерно в 700 млн. долларов США. При этом на поставки промышленного холодильного оборудования приходится почти 30% рынка, что составляет около 200 миллионов долларов США.

Рынок холодильного оборудования подразделяется на 2 сегмента: рынок выносного холода, который за последнее время очень резко вырос на волне спроса, и рынок встроенного холода, на котором начался процесс обновления купленного ранее оборудования.

**Темпы роста рынка**

Бурное развитие торговли, в особенности крупных торговых сетей, провоцирует ежегодный рост объемов продаж торгово-холодильного оборудования в России примерно на 25% в год.

**Стадия жизненного цикла**

В настоящее время российский рынок промышленного холода и торговой мебели находится в стадии развития, это вызвано активным развитием отраслей – потребителей – розничной и оптовой торговли.

**Потребители**

Основным потребителем торгово-холодильного оборудования является розничная торговля – один из самых доходных и стремительно растущих сегментов рынка. В России представлены практически все имеющиеся в мире форматы розничной торговли – гипермаркеты, супермаркеты, дискаунтеры, специализированные магазины, небольшие магазинчики «шаговой доступности».

**Поставщики**

Поставщиков торгово-холодильного оборудования можно разделить на 2 группы – производителей и дилеров. Группу производителей, в свою очередь, образуют предприятия, использующие в своем производстве отечественные компоненты, и предприятия, собирающие холодильные агрегаты и прочее торговое оборудование из импортных компонентов. К числу крупнейших российских предприятий, использующих в своем производстве отечественные комплектующие, относятся "Холодмаш", Черкесский завод холодильного машиностроения, "Совиталпродмаш", "Марихолодмаш", "Гран", "Прогресс". Вторая группа предприятий представлена компаниями Брендфорд, Ариада, Кифато, НИПРОМ, Golfstream, Cryspi, Марихолодмаш, Микрон, Полюс, Protek, Полаир.

Из общего числа предприятий, занятых производством торгово-холодильного оборудования, выделяются своей клиентоориентированной стратегией «Еврохолод», «Промхолод», «Техноблок», «Занотти», «Термокул», «East Ref Оу», «Простор Л», «ФАБС инжиниринг», «Арктика». В отличие от своих конкурентов эти предприятия предлагают свои клиентам именно решения по проектированию, поставке, монтажу и вводу в эксплуатацию оборудования.

Следует отметить тенденцию роста доли продукции российской сборки на рынке торгово-холодильного оборудования России. Если в конце 1990-х годов на российском рынке торгового оборудования зарубежные производители занимали не менее 90 %, то за прошедшие 6 лет отечественные предприятия сумели нарастить мощности, покрывающие до 40 % потребностей торговли.

Группа дилеров представлена предприятиями, покупающими оборудование по специальным ценам у производителей для поставки клиентам. Однако было бы неверно представить диле-

ров как посредников между производителями и потребителями торгово-холодильного оборудования. Такие наиболее известные на российском рынке предприятия, как «Олекс Холдинг», «Морена», «Агро 3», «Фармина», «Росхолод», «Ависанко», «Феам», «Универус», «Торговый Дизайн», «ПМС-Холод», «Вятка-Эко», «Техномир» создают достаточно высокую добавленную стоимость на решении стоящих перед клиентами проблем «под ключ» в качестве подрядчиков. Эти предприятия имеют собственные проектные и инженерно-технические отделы, монтажную и сервисную службы, отработанную систему логистики для поставок оборудования ведущих итальянских, германских, финских компаний.

Но наряду с лидерами российского рынка торгово-холодильного оборудования пока еще существует множество мелких и средних производителей, кто собирает примитивное оборудование без использования высоких технологий, не делающих больших вложений в техническое обеспечение производства и комплектующих свои холодильные витрины компрессорами производства России и Украины, порой даже бытовыми или б/у. Специалисты сходятся на том, что век этих мелких фирм близится к завершению. Очевидна тенденция укрупнения производств на рынке торгово-холодильного оборудования.

Среди иностранных компаний, продукция которых распространяется на российском рынке, доминируют итальянские Arneg и Costan. По признанию потребителей, эти компании предлагают наиболее качественную продукцию. В первую десятку входят также германская Linde, финская Norge и испанская Коха. В нижнем ценовом диапазоне работают польские компании, наиболее известные из которых – Juka, JBG, Mawi.

### **Способы организации продаж**

Способы продаж холодильного оборудования можно сгруппировать по трем категориям: Представительская организация продаж - компания-производитель открывает свои международные или региональные представительства и через них реализует свою продукцию. Важным свойством такой организации продаж является единая ценовая политика на всех направлениях распространения товара, а также централизованное управление. Дилерская организация продаж (распространена наиболее широко). Производитель продает свой товар дилерам по специальным ценам, предоставляя им гарантийное обслуживание и другие льготы. Реализация конечному потребителю без посредников - такой схемой продаж чаще всего пользуются производители, работающие на локальном рынке, параллельно с другими способами организации каналов продвижения. Перспективными формами продаж в настоящее время являются те, которые обеспечивают географическую близость к потребителю, а именно "представительская" и "дилерская". Выбор каждой из них обусловлен уровнем развития конкретной компании, ее финансовыми и административными возможностями.

### **Возможности и тенденции**

Сегодня крупные торговые и складские комплексы возводятся по всей стране. Практически в каждом российском городе обновляются и реконструируются муниципальные рынки, бывшие универмаги и универсамы. Вполне естественно, что вслед за этим быстро увеличивается число поставщиков торгово-холодильного оборудования. Вместе с тем, потребители торгово-холодильного оборудования предъявляют к поставщикам все более жесткие требования, особенно - по срокам его поставки, качеству и ценам. В силу этих особенностей рынка, победа в тендере на поставку торгово-холодильного оборудования достается его участникам значительно труднее, чем прежде. Конкурентные преимущества на рынке торгово-холодильного оборудования достигаются через комплексное решение поставленных клиентами задач по оснащению магазинов и логистических центров. Потребителю интересно работать не просто с поставщиком оборудования, а с подрядчиком, способным спроектировать магазин или склад, собрать модули из различных видов оборудования, осуществить монтаж и сервисное обслуживание.

Росту рынка торгово-холодильного оборудования способствует и развитие перерабатывающей отрасли, в частности, производства мороженого и замороженных продуктов питания. Активное развитие смежных отраслей промышленности и торговли значительно увеличивают потребность в промышленном холоде.

На предприятиях - потребителях холода преобладает устаревшее оборудование, требующее замены (почти 30 % предприятий оснащены полностью устаревшим холодильным оборудованием), что тоже провоцирует рост продаж холодильного оборудования.

Производители, дистрибьюторы пытаются выйти на рынок выносного холода, здесь идет

сильная конкурентная борьба. Рынок встроенного холода растет, но не более чем на 10% в год. Именно здесь происходит перераспределение: какие-то игроки меняют бренды, у них задача – выжить.

### **Угрозы**

Для производителей торгово-холодильного оборудования из отечественных комплектующих главной угрозой является иностранная конкуренция – как прямая, так и опосредованная – через российские предприятия, осуществляющих сборку модулей из импортных компонентов. Предпочтение российские потребители отдают импортной технике, так как она соответствует критериям качества и долговечности.

Рост стоимости используемых в производстве торгово-холодильного оборудования материалов. В частности, стоимость металла возросла с начала года на 60%. В условиях интенсивной конкуренции падает валовая рентабельность продаж.

Для поставщиков импортного торгово-холодильного оборудования угрозу представляют действия таможенного комитета РФ, который с помощью различного рода ограничений прямо или косвенно влияет на объемы ввоза импортного оборудования в Россию.

Снижение доходов населения вызвало закономерный спад потребительского спроса на продовольственные товары. Это сказалось на объемах товарооборота оптовых и розничных торговых сетей.

Ситуация закономерно ударила по крупным компаниям, занимающимся коммерческим оборудованием с раздутым штатом и большими кредитными линиями. Как известно, в холодильной отрасли весьма дорогостоящее оборудование и даже небольшой склад коммерческой, то есть самой ходовой и ликвидной техники, наполняется посредством суммы в сотни тысяч евро. Не все компании могут исключить из оборота две-три сотни тысячи евро на время от года до пяти лет, пока будет реализовано оборудование. Поэтому естественно для классического «развития бизнеса», о котором нам твердят экономисты всех мастей, берутся длинные и короткие кредиты. В условиях таких высоких процентных ставок, правовой неопределенности и общей ситуации в экономике, кредитование предприятия сейчас – практически первый шаг к его ликвидации. Это происходит из-за чрезмерной склонности к риску, отсутствию профессионализма как руководства, так и сотрудников, недостаточной проработанности или вообще отсутствию четкого понимания ассортимента товаров, пригодных для формирования склада.

Рынок подержанного промышленного оборудования является в отличие, например, от рынка подержанных автомобилей, существовавшего еще в условиях планового хозяйства, новым для нашей экономики. Его инфраструктура находится в начальной стадии своего формирования, только начинают складываться схемы продвижения товара, развивается информационная база.

На сегодняшний день уже можно говорить о наступлении нового этапа в формировании рынка подержанного оборудования: массовый сброс оборудования миновал, предложение сократилось, торговля подержанным оборудованием входит в размеренное русло, цены выравниваются, усилия трейдеров нацелены на создание соответствующей инфраструктуры рынка.

Почему покупают подержанные станки? Экономическая причина покупки подержанного оборудования одна – недостаток средств для покупки нового. Причем одним покупателям не хватает средств на покупку нового импортного современного оборудования, а другим – простенького отечественного станка.

*Установление цены предъявленного имущества производилось с учетом его комплектности.* При оценке имущества для расчетов может использоваться рыночная цена новых объектов, со сходными эксплуатационными характеристиками.

### **21.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

На рынке движимого и недвижимого имущества, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех факторов и отражает текущее соотношение сил,

действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования своих прав в отношении движимого имущества. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования права собственности, в отношении движимого имущества обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование права собственности в отношении движимого имущества, которое:

3. Законодательно разрешено;
4. Физически осуществимо;
5. Финансово целесообразно;
6. Максимально продуктивно.

*Законодательно разрешенное использование.*

При наличии полного права собственности объект, подлежащий оценке, может быть использован для производственной эксплуатации с целью извлечения дохода, сдачи в аренду, возможны продажа объекта, залог и т.д. В настоящее время на все эти возможности законодательные ограничения отсутствуют.

*Физически осуществимое использование.*

Производственная эксплуатация с целью извлечения дохода (прямое назначение), сдача объекта оценки в аренду (лизинг), продажа. В настоящее время объект оценки, учитывая его техническое и физическое состояние, может быть использован для сдачи в лизинг и как объект купли-продажи, залога и т.д.

*Финансово целесообразное использование.*

Возможно извлечение дохода (прямое назначение) от производственной эксплуатации, получения кредита, обеспечением которого будут являться объект оценки, сдача объекта в аренду, отчуждение объекта.

*Максимальная эффективность.*

Наиболее эффективным использованием является использование объекта для целей производства, что дает прямой доход, и не требует значительных дополнительных капиталовложений. Общеизвестно, что собственник наиболее рационально, эффективно и бережливо использует свое производственное оборудование. В то время как арендатор максимально интенсивно эксплуатирует полученное в аренду оборудование, не заботясь о его своевременном восстановлении, что приводит к его укоренному износу.

Учитывая, что:

- при эксплуатации оцениваемого оборудования не нарушаются все четыре вышеуказанных условия;
  - а также на рынке на аналогичное оборудование имеется спрос,
- наиболее эффективным использованием оцениваемого оборудования является его использование по прямому назначению. Оцениваемое оборудование имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным и целесообразным.

#### **21.4. ОЦЕНКА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

При использовании затратного подхода определяется *стоимость воспроизводства* или *стоимость замещения* и из нее вычитается общий износ.

**Стоимость воспроизводства** — это стоимость точной копии объекта машин, оборудования или транспортных средств, приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным, так как, во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга и, во-

вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

Под **стоимостью замещения** оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

После определения стоимости воспроизводства или замещения определяется износ. Принято выделять три вида износа:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание;
- Экономическое устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов)

*Физический износ* - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов.

*Функциональное (моральное) устаревание* - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности, а также отсутствием гарантии качества.

*Внешнее (экономическое) устаревание* - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр.

Как физический, так и другие виды износа подразделяется на устранимый и неустранимый. Устранимый износ - это та часть общего износа объекта, которая может быть устранена путем проведения ремонта или модернизации объекта, причем «устранение является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его собственности, не меньше затрат на устранение износа». Неустранимый износ - это часть общего износа объекта, которая не подлежит устранению в силу технической невозможности или экономической нецелесообразности.

Физический износ можно определить следующими методами:

- 1) ретроспективный анализ прибыльности;
- 2) анализ динамики производительности;
- 3) экспертный анализ физического состояния;
- 4) анализ эффективного возраста;
- 5) бухгалтерские методы начисления износа.

В основе стоимости производственных средств, машин и оборудования лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.

В этой связи последовательность проведения работ должна отражать два основных этапа – определение величины полной стоимости замещения и последующий расчет устранимого/ неустранимого обесценения.

*Устранимое обесценение* есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. *Неустранимое обесценение* есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены, либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности.

Общая модель затратного подхода при расчете оборудования представлена следующей формулой:

$$C = (Ц+ДЗ) \times (1-И/100) \times (1-Миз/100) \times (1-Ивн/100) - Вдэ,$$

Где:

*C* - рыночная стоимость, рассчитанная с использованием затратного подхода.

*Ц* - стоимость воспроизводства машин и оборудования или стоимость их замещения.

*ДЗ* - дополнительные затраты (устройство фундаментов под оборудование, монтаж, наладку).

*И* – расчетный процент естественного износа (в процентах).

*Миз* – функциональное (моральное) устаревание (в процентах).



*Ивн* – внешнее устаревание (в процентах).

*Вдэ* – устранимый износ, суммарная величина затрат на устранение дефектов эксплуатации (руб.).

Для определения стоимости воспроизводства (замещения) оборудования использовался метод: по цене аналогичного объекта.

На основании исследования стоимости оцениваемого оборудования согласно данным различных интернет сайтов, а также с помощью применения индексного метода была определена его стоимость. Источники информации для затратного и сравнительного подходов оценки рыночной стоимости оборудования, оснастки, автотранспорта и ТМЦ указаны в таблицах ниже. Скриншоты источников информации приведены в Приложении (Том 2).

Таблица № 78

№ п/п	Наименование	Год выпуска (постройки, приобретения)	Балансовая стоимость, руб.	Ст-ть (зат., срав.)	Источник информации
1	Alcotest 6510	2011	25 200,00	44 900,00	<a href="http://www.med-magazin.ru/">http://www.med-magazin.ru/</a>
2	Alcotest 6810 с принтером	2011	55 000,00	95 000,00	<a href="http://au-med.ru/">http://au-med.ru/</a>
3	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	1998	4 855,00	710 000	<a href="http://exkavator.ru/trade">http://exkavator.ru/trade</a>
4	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	1993	На металлалом	6648 руб. за 1 т.	<a href="http://bionover.ru/metal/smolensk/">http://bionover.ru/metal/smolensk/</a>
5	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	2003	184 550,48	600 300	<a href="http://www.szap.ru/p/price/">http://www.szap.ru/p/price/</a>
6	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	2004	198 201,63	600 300	<a href="http://www.szap.ru/p/price/">http://www.szap.ru/p/price/</a>
7	Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	2003	23 333,00	59746,55	Индексный метод
8	Вакуумформовочная машина КФ-4/160*45 зав.196	1992	23 398,00	420 000	<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a>
9	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	1988	22 938,00	200 000 150 000 180 000	<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a> токарная работа.pф <a href="http://promplace.ru/">http://promplace.ru/</a>
10	Весы	1992	1 632,00	17 500	<a href="http://www.mirvesov.ru/">http://www.mirvesov.ru/</a>
11	Весы ВЛКТ-2 квадратные лабораторные 4 кл. зав.504	2000	17 192,00	17 500	<a href="http://www.mirvesov.ru/">http://www.mirvesov.ru/</a>
12	Вышка-тура УЛТ-120кр Н=9,8м	2008	20 911,02	24 950	<a href="http://www.stroydostavka.ru/">http://www.stroydostavka.ru/</a>
13	Гильотинные ножницы НД-3317Г 8775	1987	32 413,00	108342	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
14	Глубинный насос ЭЦВ 10-65*-х110	2009	38 279,67	77 225	<a href="http://kontmotor.ru/">http://kontmotor.ru/</a>
15	Горизонтальн-фрезерный станок 6Т 83-29	1993	17 541,00	220 000.	<a href="http://chel.pulscen.ru/">http://chel.pulscen.ru/</a>
16	Грузоподъемная тележка берем самую маленькую	1989	2 919,00	16 478	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
17	Деревообрабатывающий станок УДМ-62	1989	1 050,00	59 120	<a href="http://www.toool.ru/">http://www.toool.ru/</a>
18	Деревообрабатывающий станок ФС-1	1987	4 077,00	91 200	<a href="http://rustan.ru/">http://rustan.ru/</a>
19	Дизель-генератор УДГА 7971	1972	23 817,00	36 400	<a href="http://price.ru/cottage/dacha-equipment/generator/kraton-dg-3.0/">http://price.ru/cottage/dacha-equipment/generator/kraton-dg-3.0/</a>
20	Диспетчерская связь КДЭ-40/4	1992	9 322,00	68 500	<a href="http://dupl.ru/product_info.php?products_id=347">http://dupl.ru/product_info.php?products_id=347</a>
21	Дистиллятор ДЭ-4	2005	13 750,00	17 900.	<a href="http://maximamsk.ru/">http://maximamsk.ru/</a>

22	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00	130 739	Индексный метод
23	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00	130 739	Индексный метод
24	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00	130 739	Индексный метод
25	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00	130 739	Индексный метод
26	Дозатор ДХК-5	1995	2 406,00	130 739	Индексный метод
27	Дозатор краски ДХК-3	1991	7 160,00	130 739	Индексный метод
28	Дозатор краски ДХК-3	1991	7 160,00	130 739	Индексный метод
29	Дозирующее устройство ДХК-5	2003	51 200,00	130 739	Индексный метод
30	Дозирующее устройство ДХК-5	2004	87 778,81	197 831	Индексный метод
31	Источник питания алюминия в аргоне ТИР-315	1993	2 698,00	120 000	<a href="http://perm.pulscen.ru/products/ustanovka_argonno_dugovaya_4660445">http://perm.pulscen.ru/products/ustanovka_argonno_dugovaya_4660445</a>
32	Источник питания д/сварки алюмин. в аргоне ТИР-315	1996	7 268,00	120 000	<a href="http://perm.pulscen.ru/products/ustanovka_argonno_dugovaya_4660446">http://perm.pulscen.ru/products/ustanovka_argonno_dugovaya_4660446</a>
33	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
34	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
35	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
36	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
37	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
38	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
39	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
40	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
41	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
42	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
43	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
44	Камера КСО 2У М3	1980	4 296,00	285 000	<a href="http://e-tmm.tiu.ru/">http://e-tmm.tiu.ru/</a>
45	Ковровый экстрактор	2006	25 100,00	66 852	<a href="http://prof-oborud.ru/">http://prof-oborud.ru/</a>
46	Компрессор 2 ВМ4-27/9 92197	1993	42 224,00	165 000	<a href="http://torg-ploshadka.ru/">http://torg-ploshadka.ru/</a>
47	Компрессор 2 ВМ4-27/9М 2УХЛЮ	1991	42 224,00	165 000	<a href="http://torg-ploshadka.ru/">http://torg-ploshadka.ru/</a>
48	Конвейер НО-3618 заливки двери	2001	231 314,00	818206,5	Индексный метод
49	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984	19 525,00	34 000 б/у 1986 год	<a href="http://www.nelikvidi.com/">http://www.nelikvidi.com/</a>
50	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984	19 525,00	34 000 б/у 1986 год	<a href="http://www.nelikvidi.com/">http://www.nelikvidi.com/</a>
51	Кондиционер AEG ACS 187HR 5.3Квт	2007	29 945,76	36 963	<a href="http://www.sksale.ru/">http://www.sksale.ru/</a>
52	Кондиционер МВ 3,5	2005	16 989,80	42 300	<a href="http://www.766766.ru/">http://www.766766.ru/</a>
53	Консоль поворотная НО-4418	2010	20 330,00	24452,39	
54	Концентратор связи КСР-4	1992	2 347,00	1500	<a href="http://www.qrz.ru/classifieds/detail/prodam-pribor-ksr-4-249223">http://www.qrz.ru/classifieds/detail/prodam-pribor-ksr-4-249223</a>
55	Кран поворотный консольный НО-660 А	1990	19 333,00	50 000	<a href="http://zavodkranov.ru/kran_konsolnij">http://zavodkranov.ru/kran_konsolnij</a>
56	Кран-штабелер г/п 5 тн	1989	15 795,00	54 900	<a href="http://kran-servis.narod.ru/">http://kran-servis.narod.ru/</a>
57	Ларь морозильный	2000	14 500,00	22 500	<a href="http://smolensk.pulscen.ru/">http://smolensk.pulscen.ru/</a>
58	Литформа 1800-4298	2002	18 980,00	55347,30	Индексный метод
59	Литформа 1800-4299	2002	310 801,67	906324,15	Индексный метод
60	Литформа 1800-4301	2002	53 529,00	156095,12	Индексный метод
61	Литформа 1800-4302	2002	46 278,00	134950,59	Индексный метод

62	Литформа 1800-4319	2002	34 870,00	101683,89	Индексный метод
63	Литформа 1800-4320	2002	52 135,00	152030,10	Индексный метод
64	Литформа 1800-4321	2002	354 076,67	1032517,7 3	Индексный метод
65	Литформа ХТ 1800-4332	2003	286 667,00	732001,22	Индексный метод
66	Лифт г/п 2 тн	2008	11 432,00	710 190	улз.рф /gruzovie_lifty
67	Лифт г/п 2 тн	1969	18 277,00	710 190	улз.рф /gruzovie_lifty
68	Лифт грузовой	1974	6 717,00	710 190	улз.рф /gruzovie_lifty
69	Лифт грузовой 2 т	1964	9 917,00	710 190	улз.рф /gruzovie_lifty
70	Машина точечная МТ-3001	1994	9 366,00	535 900	<a href="http://www.posvartech.ru">http://www.posvartech.ru</a>
71	Маятниковая пила НО-2630 11625	1990	5 335,00	37 000	<a href="http://tiu.ru/">http://tiu.ru/</a>
72	Монорельс г/п 0,5 тн	1990	13 041,00	31 600	<a href="http://pss.tiu.ru/">http://pss.tiu.ru/</a>
73	Мостовой кран 10 тн	1974	32 146,00	210 000	<a href="http://kran-servis.narod.ru/">http://kran-servis.narod.ru/</a>
74	Автомобиль ИЖ 27175-037 год вып. 2009, рег. знак Н053КУ67	2009	176 271,19	105 000 - 2010 год 115 000 - 2008год 128 000- 2010год	<a href="http://auto.ru/">http://auto.ru/</a>
75	Насос 1 ЦНСГ 60-198, без двигателя. без рамы Гидро	2015	49 119,49	71 013	<a href="http://www.energomet.ru/">http://www.energomet.ru/</a>
76	Насос вакуумный НВР-90Д	2000	17 165,00	72 000	<a href="http://npovoc.ru/">http://npovoc.ru/</a>
77	Насос ЭЦВ10-65-110 нрк	2015	62 068,00	79 615	<a href="http://www.rimos.ru/">http://www.rimos.ru/</a>
78	Настольно-сверлильный станок 2Г103 ПН	1991	897,00	13 629	<a href="http://www.moccklad.ru/">http://www.moccklad.ru/</a>
79	Настольно-сверлильный станок 2Г-103 ПН 11284	1991	1 628,00	13 629	<a href="http://www.moccklad.ru/">http://www.moccklad.ru/</a>
80	Настольно-сверлильный станок НС-16М	1993	2 230,00	26 904	<a href="http://www.moccklad.ru/">http://www.moccklad.ru/</a>
81	Автомашина КАМАЗ-5410 год вып.1991, рег. знак О999МВ67	1991	142 094,00	120000 - 1991 год 200 000- 1991 год 250 000- 1991 год	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>
82	Осушитель воздуха ОВ-360М	2013	75 932,21	117 990	<a href="http://www.smsm.ru/">http://www.smsm.ru/</a>
83	Отрезная ножовка 8В-72К	1984	5 032,00	50 000 б/у	<a href="http://omsk.pulscen.ru/">http://omsk.pulscen.ru/</a>
84	Печь для хранения фильтров осушительных НО-3094	1962	1 276,00	49 000	<a href="http://miroborudovaniya.ru/product_211.html">http://miroborudovaniya.ru/product_211.html</a>
85	Печь Н-30 х 50А эл.щитом 490	1962	1 058,00	49 000	<a href="http://miroborudovaniya.ru/product_211.html">http://miroborudovaniya.ru/product_211.html</a>
86	Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	2002	11 560,00	33709,94	Индексный метод
87	Пневмопресс НО-3767.00.00	2002	31 175,00	90908,96	Индексный метод
88	Полуприцеп KAISER S3803V год вып. 1993, рег. знак АВ696167	1993 год выпуска	250 000,00	250000 руб 1996 год 200000 руб. 1993	<a href="http://www.classifieds24.ru/smolensk/spetstekhnika-gruzoviki-kommercheskii-transport-">http://www.classifieds24.ru/smolensk/spetstekhnika-gruzoviki-kommercheskii-transport-</a>

				год 149000 руб. 1992 год	<a href="http://pritsepy/polupritsep-kaiser-1996g-v-tent-deshevo-1450720.html">pritsepy/polupritsep-kaiser-1996g-v-tent-deshevo-1450720.html</a> <a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5309211-745bf.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5309211-745bf.html</a> <a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5085456-ac757.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5085456-ac757.html</a>
89	Полуприцеп МАЗ-975800-013 год вып. 2007, рег. знак АА858967	2007	656 332,20	300 000 2007 год 280 000 2006 год 290 000 2006 год	<a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5052682-ce8b4.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5052682-ce8b4.html</a> <a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5320763-484c3.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5320763-484c3.html</a> <a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5290667-531376.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5290667-531376.html</a>
90	Преобразователь частоты FRN 37F1S-4E	2011	81 355,93	169 730	<a href="http://www.fuji-ru.com/">http://www.fuji-ru.com/</a>
91	Пресс гидравлический ДГ-2430А 310	1989	58 686,00	175 000 1989 год выпуска 100 000 – б/у	<a href="http://www.stanok-trading.ru/">http://www.stanok-trading.ru/</a> <a href="http://www.equiptorg.ru/">http://www.equiptorg.ru/</a>
92	Пресс д/развальцовки трубки нагнетания НО-2613	1987	2 554,00	110 000	Индексный метод
93	Пресс для вырубки отверстий в уплотнителе НО-975	1987	9 295,00	110 000	Индексный метод
94	Пресс для обжимки эл.контакта Д-10	1991	7 917,00	110 000	Индексный метод
95	Пресс КВ-2536 574	1993	8 866,00	110 000	Индексный метод
96	Пресс КД-2126	1988	17 270,00	737 200	<a href="http://www.gig-ant.com/">http://www.gig-ant.com/</a>
97	Пресс КД-2126 К	1986	31 500,00	737200	<a href="http://stanki-price.ru/">http://stanki-price.ru/</a> <a href="http://promportal.su/">http://promportal.su/</a>
98	Пресс КД-2128	1988	45 869,00	730 000	<a href="http://promo.stanew.ru/">http://promo.stanew.ru/</a>
99	Пресс МГП-2	1988	4 070,00	110 000	<a href="http://dom.ngs.ru/">http://dom.ngs.ru/</a>
100	Пресс под кнопку НО-2945	1989	13 701,00	110 000	Индексный метод
101	Приспособление д/снятия заусениц в трубке	1987	8 252,00	110 000	Индексный метод
102	Приспособление НО-2772	2002	40 797,00	118967,53	Индексный метод
103	Пробойная установка GPI-745А	2008	54 745,76	80964,65	Индексный метод
104	Пружино-навивочный автомат А-5214А	1987	35 355,00	230 000	<a href="http://www.stdb.ru/">http://www.stdb.ru/</a>
105	Пуансон вакуумформовочный на под.	2002	32 904,00	95950,87	Индексный метод
106	Пуансон НО-3694	2002	97 589,95	284580,61	Индексный метод
107	Пуансон НО-3887 на панель двери	2003	36 000,00	91925,63	Индексный метод
108	Автомобиль ГАЗ-31105, год вып. 2004, рег. знак Р037РР67	2004	177 966,00	32 000 35 000 40 000 2004 год	<a href="http://auto.ru/">http://auto.ru/</a>
109	Автомашина КАМАЗ-53215N, год вып. 2004, рег. знак Р068ЕЕ67	2004	647 207,24	430 000 455 000 460 000 2004 год	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>

110	Автомашина КАМАЗ 54115-15 год вып.2007, рег. знак Р282КВ67	2007	1 144 067,80	395 000 450 000 490 000 2007 год	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
111	Автомашина КАМАЗ-5320 год вып.1992, рег. знак Р307ЕВ67	1992	9 541,00	130 000 175 000 150 000 1992 год	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
112	Автомашина ЗИЛ-4331 год вып.1994, рег. знак Р376СК67	1994	76 352,00	75 000 90 000 100 000 1994 год	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
113	Автомашина ЗИЛ-431412 год вып.1991, рег. знак Р402ЕВ67	1991	6 178,00	110 000-1992г. 100000-1994г. 80000-1991г.	<a href="http://auto.e1.ru/special/used/zil5/431412/7290117">http://auto.e1.ru/special/used/zil5/431412/7290117</a> <a href="http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5247395-3658.html">http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5247395-3658.html</a> <a href="http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4851135-a623b.html">http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4851135-a623b.html</a>
114	Автомашина ГАЗ-5312-К0503Б год вып.1988, рег. знак Р404ЕВ67	1988	26 582,00	150000-1987г. 128 000-1988г. 130 000-1988 г.	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
115	Автомашина ЗИЛ-ММ34502 год вып.1991, рег. знак Р409ЕВ67	1991	41 444,00	50 000 100 000 120 000	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
116	Автомашина ЗИЛ-431410 год вып.1993, рег. знак Р670ВТ67	1993	64 216,00	50 000 60 000 100 000 1993 год	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
117	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	2005	12 096,00	26700,55	Индексный метод
118	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	2005	12 095,61	26699,69	Индексный метод
119	Распылитель ЭР-8	1991	953,00	6000	<a href="http://www.bizator.ru/">http://www.bizator.ru/</a>
120	Распылитель ЭР-9	1996	929,00	6000	<a href="http://www.bizator.ru/">http://www.bizator.ru/</a>
121	Распылитель ЭР-9	1996	929,00	6000	<a href="http://www.bizator.ru/">http://www.bizator.ru/</a>
122	Распылитель ЭР-9	1996	929,00	6000	<a href="http://www.bizator.ru/">http://www.bizator.ru/</a>
123	Распылитель ЭР-9	1996	929,00	6000	<a href="http://www.bizator.ru/">http://www.bizator.ru/</a>
124	Расходомер - счетчик холодной воды "Взлет-ЭР"	2003	43 117,83	21 590	<a href="http://sovintervodvnt.ru/prajs-list.html">http://sovintervodvnt.ru/prajs-list.html</a>
125	Расходомер СТВГ-100	2003	7 500,00	9 600	<a href="http://promportal.su/">http://promportal.su/</a>
126	Сварочная машина МТ-16-18-У-4	1980	22 604,00	73 700	<a href="http://www.biznesportal.com/">http://www.biznesportal.com/</a>
127	Сварочная машина УДГУ-350 СЭ	2004	51 143,00	73 700	<a href="http://www.biznesportal.com/">http://www.biznesportal.com/</a>
128	Сервер	2002	43 427,55	126638,44	Индексный метод
129	Сервер Aquarius Server TD 322	2005	159 714,37	352551,40	Индексный метод
130	Сервер Intel 2500LX	2007	84 274,57	143580,02	Индексный метод
131	Система видеонаблюдения	2013	40 910,00	42832,77	Индексный метод
132	Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	2008	5405443,91	7994224,54	Индексный метод

133	Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	2008	4415368,68	6529981,49	Индексный метод
134	Система транс-ная уч-ка упаковки х-ков модБЗТ0078	2008	3550381,67	5250734,03	Индексный метод
135	Система трансп-ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	2008	12473536,93	18447375,77	Индексный метод
136	Стабилизатор см. фото	2008	42063,56	62208,68	Индексный метод
137	Стабилизатор	2008	42063,56	62208,68	Индексный метод
138	Стабилизатор	2008	42063,56	62208,68	Индексный метод
139	Стабилизатор	2008	42063,56	62208,68	Индексный метод
140	Станция осушки воздуха УОВ-30	1981	46545,00	147 465	<a href="http://www.climateunion.ru/catalog/promyishlennyye-osushiteli-vozduha/osushitel-vozduha-FRAL-FDNF-96/">http://www.climateunion.ru/catalog/promyishlennyye-osushiteli-vozduha/osushitel-vozduha-FRAL-FDNF-96/</a>
141	Строгальный станок 7303 59	1980	8 105,00	635 Евро б/у	<a href="http://stanoks.com/">http://stanoks.com/</a>
142	Сушильный шкаф НО-3024	1990	6 121,00	86 000	<a href="http://miroborudovaniya.ru/product_307.html">http://miroborudovaniya.ru/product_307.html</a>
143	Автомашина ГАЗ-33021 год вып. 2002, рег. знак Т606КУ67	2002	129 166,67	95 000 100 000 100 000 2002 ГОД	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>
144	Тахограф	2005	15 254,23	29 900	<a href="http://promservisooo.ru/">http://promservisooo.ru/</a>
145	Тельферная линия на участке штампов	1989	14 565,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
146	Тельферная линия на уч-ке обраб. конденсатора	1986	7 660,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
147	Тельферная линия НО-2958	1990	6 580,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
148	Тельферная линия НО-3064	1991	5 284,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
149	Тельферная линия НО-3116	1992	697,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
150	Термопластавтомат СЕС-Н/НУ 89408	1990	101 158,00	1 595 008	<a href="http://smolensk.tiu.ru/p45074511-termoplastavtomat-twx-980.html">http://smolensk.tiu.ru/p45074511-termoplastavtomat-twx-980.html</a>
151	Термошкаф НО-4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	2007	13 877,00	23642,48	Индексный метод
152	Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	2007	11 897,00	20269,12	Индексный метод
153	Толщиномер МТ-41НЦ	1989	3 346,00	25 000	<a href="http://www.lab-tech.ru/">http://www.lab-tech.ru/</a>
154	Толщиномер МТ-41НЦ 1353	1989	2 862,00	25 000	<a href="http://www.lab-tech.ru/">http://www.lab-tech.ru/</a>
155	Трансформатор силовой ТМ-1600 3295	1987	21 968,00	480 000	<a href="http://tiu.ru/">http://tiu.ru/</a>
156	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501595	1982	21 018,00	480 000	<a href="http://tiu.ru/">http://tiu.ru/</a>
157	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501597	1982	21 018,00	480 000	<a href="http://tiu.ru/">http://tiu.ru/</a>
158	Трансформатор ТМ-1600 силовой	1980	15 722,00	480 000	<a href="http://tiu.ru/">http://tiu.ru/</a>
159	Трансформатор ТМ-1600 силовой инв.№ 10152 501596	1982	21 018,00	480 000	<a href="http://tiu.ru/">http://tiu.ru/</a>
160	Универ. электроэрозион.копир.-прошив.ст-к 4Е-724	1980	158 569,00	790 000	<a href="http://msk.propartner.ru/offers/elektroerozionnyy-kopirovalno-">http://msk.propartner.ru/offers/elektroerozionnyy-kopirovalno-</a>

					<a href="http://proshivnoy-stanok-i2645797.html">proshivnoy-stanok-i2645797.html</a>
161	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	1982	30 576,00	250 000 б/у 1983 год	<a href="http://www.woodworkspb.ru/">http://www.woodworkspb.ru/</a>
162	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш 523	1993	8 414,00	145 000 б/у 1994	<a href="http://perm.pulscen.ru/">http://perm.pulscen.ru/</a>
163	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989	26 928,00	140 000 б/у	<a href="http://www.zavodprodam.ru/">http://www.zavodprodam.ru/</a>
164	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989	26 928,00	140 000 б/у	<a href="http://www.zavodprodam.ru/">http://www.zavodprodam.ru/</a>
165	Универсальный выпрямитель УВ-160-2-3	1989	29 346,00	87 619	<a href="http://www.elec.ru/">http://www.elec.ru/</a>
166	Установка д/гибки корпуса двери НО-3498	1999	25 791,00	30 899	Индексный метод
167	Установка д/гибки панелей бок.,дна крышки НО-3586	2002	10 596,00	30 899	Индексный метод
168	Установка д/резки труб стальных НО-3573	2002	31 114,93	907334	Индексный метод
169	Установка д/мерной резки капиллярной трубки	1991	3 083,00	90 734	Индексный метод
170	Установка д/навивки капил.трубки НО-1080	1986	29 131,00	30 899	Индексный метод
171	Установка д/накатки канавок на капил.трубке	1991	5 176,00	30 899	Индексный метод
172	Установка д/пробивки 26 отв.в кор. двери НО-2754	1994	7 623,00	129 655	Индексный метод
173	Установка д/пробивки 26 отв.в корпусе двери	1988	11 543,00	129 655	Индексный метод
174	Установка д/пробивки 2-х отв.в кор. двери НО-3145	1993	2 327,00	129 655	Индексный метод
175	Установка д/прошивки каналов испарителя НО-3194	1994	3 847,00	30 899	Индексный метод
176	Установка д/развальцовки трубки НО-2613	1989	32 632,00	30 899	Индексный метод
177	Установка д/развальцовки медной трубки	1989	31 234,00	30 899	Индексный метод
178	Установка д/разматывания трубки	1989	2 182,00	30 899	Индексный метод
179	Установка д/резки и рихтовки	1986	13 750,00	90 734	Индексный метод
180	Установка д/резки и рихтовки ребра конд. НО-1860	1988	13 750,00	90 734	Индексный метод
181	Установка д/резки трубки конденсатора НО-2479	1989	13 750,00	90 734	Индексный метод
182	Установка д/рихтовки и рубки ребра конденсатора	1987	13 750,00	90 734	Индексный метод
183	Установка д/снятия заусениц в трубках НО-1432	1990	21 266,00	30 899	Индексный метод
184	Установка д/сушки заготовки испарителя	1990	167 250,00	214 365	Индексный метод
185	Установка для выдавливания пасты НО-6150000	1990	8 375,00	30 899	Индексный метод
186	Установка для гибки испарителя НО-2772	1989	28 681,00	30 899	Индексный метод
187	Установка для обжимки задней стенки исп. НО-1004	1989	27 194,00	30 899	Индексный метод
188	Установка для пробивки отв. в камере охл. НО-2195	1989	41 483,00	129 655	Индексный метод
189	Установка для резки уплотнителя НО-2762	1987	14 479,00	90 734	Индексный метод



190	Установка для среза скоса на планках НО-2715	1988	8 518,00	90 734	Индексный метод
191	Установка НО-2195 д/пробивки отвер. в камере охл.	2002	44 462,00	129654,98	Индексный метод
192	Установка НО-3918	2003	83 950,00	214365,46	Индексный метод
193	Установка УД-40	1991	13 930,00	90 734	Индексный метод
194	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250 90	1994	18 108,00	100 000 150 000 б/у	<a href="http://ostankah.ru/">http://ostankah.ru/</a> <a href="https://www.avito.ru/vologda/oborudovani_e_dlya_biznesa/freznuyu_stanok_irf_250_458842076">https://www.avito.ru/vologda/oborudovani_e_dlya_biznesa/freznuyu_stanok_irf_250_458842076</a>
195	Фрезерный консольный станок ИРФ-250 102	1994	18 108,00	100 000 150 000 б/у	<a href="http://ostankah.ru/">http://ostankah.ru/</a> <a href="https://www.avito.ru/vologda/oborudovani_e_dlya_biznesa/freznuyu_stanok_irf_250_458842076">https://www.avito.ru/vologda/oborudovani_e_dlya_biznesa/freznuyu_stanok_irf_250_458842076</a>
196	Циркулярная пила НО-1505	1990	4 533,00	6 050	<a href="http://www.220-volt.ru/">http://www.220-volt.ru/</a>
197	Штамп 1541-4392	2002	29 706,00	86625,23	Индексный метод
198	Штамп 1541-4420	2002	13 102,00	38206,55	Индексный метод
199	Штамп 1541-4443	2002	14 721,00	42927,69	Индексный метод
200	Штамп 1600-4053	2006	28 660,00	56738,75	Индексный метод
201	Штамп 1601-4415	2002	19 077,00	55630,16	Индексный метод
202	Штамп 1601-4427	2002	18 678,00	54466,64	Индексный метод
203	Штамп 1601-4463	2002	12 512,00	36486,06	Индексный метод
204	Штамп 1601-4465	2002	10 888,00	31750,34	Индексный метод
205	Штамп 1601-4472	2003	212 000,00	541339,81	Индексный метод
206	Штамп 1601-4478	2002	13 504,00	34482,32	Индексный метод
207	Штамп 1700-4268	2002	13 503,00	34479,77	Индексный метод
208	Штамп 1700-4453	2002	98 333,00	251092,30	Индексный метод
209	Штамп 1700-4469	2002	18 904,00	48271,17	Индексный метод
210	Штамп 1700-4478	2002	10 995,00	28075,62	Индексный метод
211	Штамп 1740-4293	2002	24 018,00	61329,71	Индексный метод
212	Штамп 1740-4294	2002	198 333,00	506441,26	Индексный метод
213	Штамп 1740-4295	2002	180 000,00	459628,14	Индексный метод
214	Штамп 1740-4322	2004	227 119,00	501339,49	Индексный метод
215	Штамп 1740-4330	2003	233 333,00	525872,38	Индексный метод
216	Штамп 1740-4331	2003	221 667,00	499580,22	Индексный метод
217	Штамп 1740-4332	2003	220 833,33	497701,35	Индексный метод
218	Штамп 1740-4333	2003	228 333,40	514604,57	Индексный метод
219	Штамп ХТ 1541-4441	2002	94 022,00	240084,20	Индексный метод
220	Штамп ХТ 1541-4442	2002	92 181,00	235383,23	Индексный метод
221	Штамп ХТ 1601-4445	2002	113 614,12	290112,48	Индексный метод
222	Штамп ХТ 1740-4314	2002	173 499,56	505939,50	Индексный метод
223	Штамп ХТ 1740-4319	2002	98 752,39	287970,38	Индексный метод
224	Электронная проходная PERCo-КТ02	2010	167 076,27	200954,96	Индексный метод
225	Электротельфер 1026	1988	4 224,00	70 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
226	Электротельфер 340	1988	1 065,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
227	Электротельфер г/п 0,5 тн	1987	1 065,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
228	Электротельфер г/п 0,5 тн	1987	1 065,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
229	Электротельфер г/п 2 тн	1990	1 755,00	70 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
230	Электротельфер г/п 2 тн ТЭЗ 511	1993	2 319,00	70 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
231	Электротельфер г/п 2,0 тн	1983	3 910,00	70 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
232	Электротельфер г/п 3,2 тн ТЭЗ 511	1993	2 319,00	90 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>



233	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
234	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
235	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
236	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	1992	1 115,00	35 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
237	Электротельфер ТЭ-1 тн	1992	1 569,00	55 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
238	Электротельфер ТЭ-1 тн	1992	1 569,00	55 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
239	Внутришлифовальный станок ЗА-227В 3686	1965	21 121	100 000 б/у	<a href="http://pulset.ru/">http://pulset.ru/</a>
240	Газовая печь /с МБП 1980/	1985	2725	502 700	<a href="http://nn.pulscen.ru/products/pech_gazovaya_pvt_1km_bez_gorelki_37413966">http://nn.pulscen.ru/products/pech_gazovaya_pvt_1km_bez_gorelki_37413966</a>
241	Гильотинные ножницы 45	1966	46146	108 342	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
242	Гильотинные ножницы НА-3121	1985	44374	108342	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
243	Гильотинные ножницы Н-3121	1983	36472	108342	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
244	Гильотинные ножницы НД-3318	1980	30140	108342	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
245	Зарядное устройство АЗРК-80	1993	10291	1 290	<a href="http://www.220-volt.ru/catalog-37731/">http://www.220-volt.ru/catalog-37731/</a>
246	Зарядное устройство для щелочных аккумуляторов	1992	5188	1 290	<a href="http://www.220-volt.ru/catalog-37731/">http://www.220-volt.ru/catalog-37731/</a>
247	Зарядное устройство РСТ-20-24	1990	4572	1 290	<a href="http://www.220-volt.ru/catalog-37731/">http://www.220-volt.ru/catalog-37731/</a>
248	Заточной станок ЗА-63Н	1979	2601	4 293	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
249	Заточной станок ЗА-64Д 1724 инв.№0003118	1970	5381	4 293	<a href="http://www.vseinstrumenti.ru/">http://www.vseinstrumenti.ru/</a>
250	Зубодолбежный станок 5М-14 674	1962	10396	88 000 руб б/у	<a href="http://www.mirprom.ru/">http://www.mirprom.ru/</a>
251	Кран-балка г/л 3,2 тн 448	1972	6400	54900	<a href="http://kranservis.narod.ru/">http://kranservis.narod.ru/</a>
252	Кран-штабелер 0,5	1985	6875	321 000	<a href="http://kranservis.narod.ru/">http://kranservis.narod.ru/</a>
253	Кран-штабелер КМОС 0, 125	1981	9802	321 000	<a href="http://kranservis.narod.ru/">http://kranservis.narod.ru/</a>
254	Кран-штабелер КМОС-0,5 тн	1984	8093	321 000	<a href="http://kranservis.narod.ru/">http://kranservis.narod.ru/</a>
255	Кран-штабелер НО-2345	1981	6824	321 000	<a href="http://kranservis.narod.ru/">http://kranservis.narod.ru/</a>
256	Микроскоп металлографический МИМ-7 61545	1961	895	70 000	<a href="http://www.labtech.ru/">http://www.labtech.ru/</a>
257	Настольно-сверлильный станок 2М-112 94047	1979	1322	57 000	<a href="http://rustan.ru/">http://rustan.ru/</a>
258	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083	1979	3942	50 000 б/у	<a href="http://omsk.pulscen.ru/">http://omsk.pulscen.ru/</a>
259	Отрезная ножовка нерж. 8В-72К 1049	1979	3949	50 000 б/у	<a href="http://omsk.pulscen.ru/">http://omsk.pulscen.ru/</a>
260	Пианино	1982	3952	3800 1000 1000	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/muzykalnye_instrumenty/piano_fantaziya_2_554125330">https://www.avito.ru/smolensk/muzykalnye_instrumenty/piano_fantaziya_2_554125330</a> <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>

					<a href="http://smolensk/muzykalnye_instrumenty/piano_fantaziya_625561672">smolensk/muzykalnye_instrumenty/piano_fantaziya_625561672</a> <a href="https://www.avito.ru/smolensk/muzykalnye_instrumenty/fortepiano_fantaziya_622182398">https://www.avito.ru/smolensk/muzykalnye_instrumenty/fortepiano_fantaziya_622182398</a>
261	Поверочная установка У-1134 М	1986	8121	300 000	<a href="http://zapadpribor.com/">http://zapadpribor.com/</a>
262	Пресс КД-2124-Е 8652	1985	29181	40 000 б/у	<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a>
263	Настольно сверлильный станок НС 12А	1993	1693	84 800	<a href="http://rustan.ru/">http://rustan.ru/</a>
264	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491, инв№0008014	1980	1761	90 000 б/у	<a href="http://xn----7sbe0ajr0aip.xn--plai/">http://xn----7sbe0ajr0aip.xn--plai/</a>
265	Сварочная машина ВД-30	1986	4394	15 000	<a href="http://gk-argos.ru/">http://gk-argos.ru/</a>
266	Сварочная машина для сварки уплотнителя НО-7890	1987	33072	15 000	Индексный метод
267	Сварочная машина МТ-1818	1986	10532	54 000 б/у	<a href="http://prom.wall-and-floor.ru/">http://prom.wall-and-floor.ru/</a>
268	Сварочная машина НО-2672	2003	7328,66	15 000	Индексный метод
269	Сварочный аппарат ВД-201 1030	1987	3626	18 400	<a href="http://arc-welding.ru/">http://arc-welding.ru/</a>
270	Сварочный выпрямитель ВД-306	1993	3103	15 000	<a href="http://gk-argos.ru/">http://gk-argos.ru/</a>
271	Сейф с подставкой	1993	8361	29 999	<a href="http://mblmebel.com/bu/prochie-tovary/2568-mbl0951087?utm_source=AvitoContext&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_content=156993&amp;utm_campaign=10919">http://mblmebel.com/bu/prochie-tovary/2568-mbl0951087?utm_source=AvitoContext&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_content=156993&amp;utm_campaign=10919</a>
272	Станция осушки воздуха А-100У	1993	2080	147 465	<a href="http://www.climateunion.ru/catalog/promyshlennyye-osushiteli-vozduha/osushitel-vozduha-FRAL-FDNF-96/">http://www.climateunion.ru/catalog/promyshlennyye-osushiteli-vozduha/osushitel-vozduha-FRAL-FDNF-96/</a>
273	Стелоскоп стационарный СЛ-13 90143	1989	8556	60 000 б/у	<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a>
274	Твердометр ТК-2М	1976	1129	90 000	<a href="http://www.lab-tech.ru/">http://www.lab-tech.ru/</a>
275	Тележка с подъемной платформой НО-2539	1983	2556	13500	<a href="http://smolensk.tiu.ru/p83466940-telezhka-podemnoj-platformoj.html">http://smolensk.tiu.ru/p83466940-telezhka-podemnoj-platformoj.html</a>
276	Тельфер собств.изготов.	1989	2718	70 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
277	Точильный станок ЗБ-633, 27728	1988	3287	25 000 б/у	<a href="http://stanoks.com/">http://stanoks.com/</a>
278	Универсально-заточной станок ЗД-641Е 933	1988	6120	220 000 б/у состояние нового	<a href="http://stanoks.com/">http://stanoks.com/</a>
279	Установка для сварки уплотнителя НО-1107	1990	9285	15 000	Индексный метод

280	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	2005	26383	129 655	Индексный метод
281	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	2005	20854	129 655	Индексный метод
282	Установка НО-3718	2002	12394	214 365	Индексный метод
283	Установка НО-3719	2002	14954	214 365	Индексный метод
284	Фрезерный станок по дереву ФГП-1442	1962	668	73 150	<a href="http://kilovatt-nn.ru/">http://kilovatt-nn.ru/</a>
285	Циркулярный стол, инв№0008010	1977	794	36763,69	<a href="http://novokuznetsk.tiu.ru/">http://novokuznetsk.tiu.ru/</a>
286	Шкаф для сушки полиэтилена	1981	5290	86 000	<a href="http://miroborudovaniya.ru/product_307.html">http://miroborudovaniya.ru/product_307.html</a>
287	Штамп 1541-4430	2002	15394	38 207	Индексный метод
288	Штамп 1561-4290	2002	22004,36	86 625	Индексный метод
289	Штамп 1561-4291	2002	24317,77	86 625	Индексный метод
290	Штамп 1600-4044	2003	3564,27	56 739	Индексный метод
291	Штамп 1601-4405	2003	9320	55 630	Индексный метод
292	Штамп 1601-4409	2003	7647,68	55 630	Индексный метод
293	Штамп 1601-4419	2003	3807,29	55 630	Индексный метод
294	Штамп 1601-4446	2002	10579,62	36 486	Индексный метод
295	Штамп 1601-4461	2002	16538,44	36 486	Индексный метод
296	Эл.сварочная машина МТП-75/15390	1965	4404	18 400	<a href="http://arc-welding.ru/">http://arc-welding.ru/</a>
297	Электропечь Ц-105	1979	12019	2 042 462	<a href="http://www.tehno.com/product.phtml?uid=B00120038432">http://www.tehno.com/product.phtml?uid=B00120038432</a>
298	Электротельфер г/п 2 тн	1978	2758	70 000	<a href="http://kransesvis.ru/">http://kransesvis.ru/</a>
299	Эл.печь Н-45 с эл.щитом управления	1968	2807	49 000	<a href="http://miroborudovaniya.ru/product_211.html">http://miroborudovaniya.ru/product_211.html</a>

Таблица № 79

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена нового, руб.	Источник информации
1	Canon	шт	1	17 940	<a href="http://www.003.ru/257583358/printer_canon_laser_mfp_i-sensys_mf226dn?utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=mgcom&amp;utm_content=257583358&amp;utm_source=torgmail.smolensk">http://www.003.ru/257583358/printer_canon_laser_mfp_i-sensys_mf226dn?utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=mgcom&amp;utm_content=257583358&amp;utm_source=torgmail.smolensk</a>
2	DS2100N-1200 промышленный стационарный лазерный сканер RS232+RS485, стандартное разрешение,10-30Vdc	шт	2	93 480	<a href="http://www.barcodehop.ru/collection/item294/">http://www.barcodehop.ru/collection/item294/</a>
3	Датчик ДНТ-1	шт	3	3 851	<a href="http://xn--80acehmgyfcfmdp.xn--p1ai/p14069811-datchik-rele-napora.html">http://xn--80acehmgyfcfmdp.xn--p1ai/p14069811-datchik-rele-napora.html</a>
4	Датчик напора и тяги "ДНТ-100"	шт	9	3 851	<a href="http://xn--80acehmgyfcfmdp.xn--p1ai/p14069811-datchik-rele-napora.html">http://xn--80acehmgyfcfmdp.xn--p1ai/p14069811-datchik-rele-napora.html</a>
5	Датчик тяги ДРД-1	шт	3	3 400	<a href="http://rostov.pulscen.">http://rostov.pulscen.</a>

					ru/products/datchik_r ele_2911153
6	Детектор банкнот DORS 1000	шт	1	4 021	http://favorit- scan.ru/product/dors- 1000-m2- prosmotrovyy-ik- detektor-valjut/
7	Дифманометр ДМ-3583М	шт	2	8 000	http://electrical.agros erver.ru/kontrolno- izmeritelnye- pribory/difmanometr -dm-3583-dm3583m- tsena-8000-rub- lyuboy-predel- krome-121344.htm
8	Исполнительный механизм МЭО 40/63	шт	1	7 100	http://xn-- 80acehmgyfcmfmdp.x n--p1ai/p24008952- elektroispolnitelnyj- mehanizm-meo.html
9	Исполнительный механизм МЭО-40/25	шт	2	7 100	http://xn-- 80acehmgyfcmfmdp.x n--p1ai/p24008952- elektroispolnitelnyj- mehanizm-meo.html
10	Кассовый аппарат ККМ Микро-103К	шт	1	12 600	http://kkm74.ru/kontr olno-kassovaya- tehnika/kassovye_ap paraty/micro-103k
11	Лист г/к 20*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 19903-74	кг	100	21,52	http://korporacia.ru/ %D0%BB%D0%B8 %D1%81%D1%82- 20%D0%BC%D0% BC- %D0%B3%D0%BA- 1500%D1%851000
12	Лист г/к 20*1500*6000 ст45 н/о	кг	1000	36,10	<a href="http://www.lsst.ru/sp&lt;br/&gt;ravochnik-&lt;br/&gt;metalloprokata/list-&lt;br/&gt;stalnoy/list-20">http://www.lsst.ru/sp ravochnik- metalloprokata/list- stalnoy/list-20</a>
13	Лист г/к 30*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 14637-89	кг	643	32,28	http://korporacia.ru/ %D0%BB%D0%B8 %D1%81%D1%82- 20%D0%BC%D0% BC- %D0%B3%D0%BA- 1500%D1%851000
14	Лист г/к 40*1500*6000 н/о	кг	130	37,50	<a href="http://www.lsst.ru/sp&lt;br/&gt;ravochnik-&lt;br/&gt;metalloprokata/list-&lt;br/&gt;stalnoy/list-40?">http://www.lsst.ru/sp ravochnik- metalloprokata/list- stalnoy/list-40?</a>
15	Лист г/к 50*1500*1000 ст.3 сп/пс	кг	630	25,30	http://www.metallpro kat- perm.ru/goods/23122 184- list_stal_konstr_g_k_ st_45_50_1500_100 0
16	Машина электронная контрольно- кассовая "Микро 104К"	шт	1	13 000	http://iskrapribor.ru/ p28160383-mikro-

					104k.html
17	Облучатель-рециркуляр СН-211-115 (настенный)	шт	2	5 900	<a href="http://medsmol.ru/products/category/product/34-dezinfektsionnoe-oborudovanie/426-retsirkulyator-obluchatel-armed-sn-211-115-lampi-215-metallicheskiy-korpus-nastenniy.html">http://medsmol.ru/products/category/product/34-dezinfektsionnoe-oborudovanie/426-retsirkulyator-obluchatel-armed-sn-211-115-lampi-215-metallicheskiy-korpus-nastenniy.html</a>
18	Паровой насос ПД 16/20	шт	1	173 600	<a href="http://www.oso-pump.ru/price">http://www.oso-pump.ru/price</a>
19	Подъемник на закалочную ванну	шт	1	77 850	<a href="http://www.dobrota.ru/shop/UID_671_gid_ravlicheskiy_podemnik_ipp2g.html?from=yml&amp;utm_term=671&amp;utm_campaign=reabilitatsionaya_tekhnika_podemniki_dlya_peremescheniya_advantum&amp;utm_source=yml&amp;utm_medium=pc&amp;utm_content=fid%3A198%7Ccid%3A171%7Coid%3A671&amp;_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlVQk9C40LTRgNCw0LLQu9C40YfQtdGB0LrQuNC5INC_0L7QtNGK0LXQvNC90LjQuiDQmNCf0J8tMtCTO3IOVkxObWtCVTZNUMVSQ2p6SnZwbHc7">http://www.dobrota.ru/shop/UID_671_gid_ravlicheskiy_podemnik_ipp2g.html?from=yml&amp;utm_term=671&amp;utm_campaign=reabilitatsionaya_tekhnika_podemniki_dlya_peremescheniya_advantum&amp;utm_source=yml&amp;utm_medium=pc&amp;utm_content=fid%3A198%7Ccid%3A171%7Coid%3A671&amp;_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlVQk9C40LTRgNCw0LLQu9C40YfQtdGB0LrQuNC5INC_0L7QtNGK0LXQvNC90LjQuiDQmNCf0J8tMtCTO3IOVkxObWtCVTZNUMVSQ2p6SnZwbHc7</a>
20	Прибор контроля пламени Ф 34,2	шт	2	17 100	<a href="http://xn--80acehmgryfcfmdp.xn--p1ai/p3412396-pribor-kontrolya-plameni.html">http://xn--80acehmgryfcfmdp.xn--p1ai/p3412396-pribor-kontrolya-plameni.html</a>
21	Принтер	шт	1	4 190	<a href="http://smolensk.tehnosila.ru/catalog/komputery_i_ortehnika/orgtehnika/printery/-/53812">http://smolensk.tehnosila.ru/catalog/komputery_i_ortehnika/orgtehnika/printery/-/53812</a>
22	Радиосканер лазерный промышленный	шт	1	63 863	<a href="http://favorit-scan.ru/product/datalogic-m8300-433mhz-radio-skaner-sr-dom/">http://favorit-scan.ru/product/datalogic-m8300-433mhz-radio-skaner-sr-dom/</a>
23	Регулятор Р 25.1.2	шт	1	13 200	<a href="http://www.sovpribor.ru/catalog/ir/pribory/2883-prr2512m">http://www.sovpribor.ru/catalog/ir/pribory/2883-prr2512m</a>
24	Сигнализатор уровня жидкости	шт	2	13 990	<a href="http://www.armatech.ru/products/levelcontrol.php?utm_mediu">http://www.armatech.ru/products/levelcontrol.php?utm_mediu</a>

					m=cpc&utm_source=yandex&utm_campaign=Armateh 10047583&utm_term=%D1%81%D0%B8%D0%B3%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%8F%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0&utm_content=k50id 010000002955543760_ cid 10047583 gid 545662200 aid 678293000 adp no kw %D1%81%D0%B8%D0%B3%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D1%83%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%8F%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0 pos premium2 main&k50id=010000002955543760_&yclid=5897854191388102947
25	Сканер	шт	1	39 590	<a href="http://www.enter.ru/product/electronics/skaner-hp-scanjet-n6310-2350000173364?utm_campaign=pricelist&amp;utm_content=202968&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_source=price.ru.sm#.VdMqDLLtlBc">http://www.enter.ru/product/electronics/skaner-hp-scanjet-n6310-2350000173364?utm_campaign=pricelist&amp;utm_content=202968&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_source=price.ru.sm#.VdMqDLLtlBc</a>
26	Счетчик банкнот Magner - 15	шт	1	6 600	<a href="http://shtrih-center.ru/schetchiki_banknot/magner_15.html">http://shtrih-center.ru/schetchiki_banknot/magner_15.html</a>
27	Терминал сбора данных (лазерный)	шт	5	24 000	<a href="http://kvazar.ru/product_info.php/info/5199">http://kvazar.ru/product_info.php/info/5199</a>
28	Электросчетчик	шт	1	4 985	<a href="http://electric67.ru/shop/UID_5493.html">http://electric67.ru/shop/UID_5493.html</a>
29	Поддон 7878-7316	шт	19	6 936	<a href="http://www.mega-sklad.ru/poddony_metallicheskie/poddon_metallicheskiy_2_P">http://www.mega-sklad.ru/poddony_metallicheskie/poddon_metallicheskiy_2_P</a>

					_4_GOST_9078_84.html
30	Тара обечайки 5254750064	шт	6	5 000	http://metal.agroserv er.ru/izdeliya-iz-metallov/tara-promyshlennaya-metallicheskaya-216497.htm
31	Ящик металлический (Атлант)5254750060	шт	13	8 200	http://www.zdm.ru/products/metallicheskaya-tara-dlya-skladov
32	Ящик металлический (РБ)	шт	18	8 200	http://www.zdm.ru/products/metallicheskaya-tara-dlya-skladov

Стоимость оснастки была определена индексным методом. При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки) индексов изменения по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:

$$(3) C = C_0 * I, \text{ где:}$$

$C$  – искомая стоимость объекта оценки;

$C_0$  – базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость, содержащаяся в статистическом отчёте о результатах предыдущей переоценки основных фондов;

$I$  – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за период между датой оценки и предыдущей переоценке основных фондов.

Индексы взяты на основании сайта [http://sml.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/sml/resources/8b045e004c58111fbee052efb10e3/%D1%81en1\\_g.pdf](http://sml.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sml/resources/8b045e004c58111fbee052efb10e3/%D1%81en1_g.pdf) и представлены ниже.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Индекс потребительских цен	122,5	116,6	116,1	112,9	113,4	111,9	109,5	114,4	116,8	110,0	110,9	106,4	106,5	106,2	114,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, включая экспорт	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	104,8	102,6	109,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок	121,2	119,4	121,3	114,2	113,3	102,1	111,5	116,2	115,2	109,2	112,6	104,3	105,5	104,4	104,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	116,8	123,7	105,4	107,5	120,6	118,4	106,8	135,2	106,5	105,4	123,4	97,8	102,8	114,8	97,8
Сводный индекс цен строительной продукции	129,5	126,6	117,8	119,6	114,5	118,3	112,4	115,6	116,5	103,7	110,0	118,8	115,6	103,4	101,6
Индекс тарифов на грузовые перевозки	111,6	103,3	102,1	103,0	114,7	106,0	117,0	105,4	109,6	90,6	95,3	105,8	106,1	124,0	160,2
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	110,2	109,3	108,0	115,3	105,2	103,2	104,0	98,2	107,6	101,2	106,4	103,4	103,4	103,1	103,2

Таблица № 80

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	23398,00				23398,00	26509,93	27066,64	30179,31	35068,35	40398,74	44115,43	49673,97	51809,95	54659,50	57064,52	59746,55
Дозирующее устройство ДХК-5	51200,00				51200,00	58009,60	59227,80	66039,00	76737,32	88401,39	96534,32	108697,64	113371,64	119607,08	124869,79	130738,67
Дозирующее устройство ДХК-5	87778,81					87778,81	89622,17	99928,71	116117,17	133766,97	146073,54	164478,80	171551,39	180986,72	188950,13	197830,79
Конвейер НО-3618 заливки двери	231314,00		231314,00	280583,88	320426,79	363043,56	370667,47	413294,23	480247,90	553245,58	604144,17	680266,33	709517,79	748541,27	781477,08	818206,50
Консоль поворотная НО-4418	20330,00											20330,00	21204,19	22370,42	23354,72	24452,39
Литформа 1800-4298	18980,00			18980,00	21675,16	24557,96	25073,67	27957,15	32486,20	37424,11	40867,12	46016,38	47995,09	50634,82	52862,75	55347,30
Литформа 1800-4299	310801,67			310801,67	354935,51	402141,93	410586,91	457804,40	531968,72	612827,96	669208,14	753528,36	785930,08	829156,24	865639,11	906324,15
Литформа 1800-4301	53529,00			53529,00	61130,12	69260,42	70714,89	78847,11	91620,34	105546,63	115256,92	129779,29	135359,80	142804,59	149087,99	156095,12
Литформа 1800-4302	46278,00			46278,00	52849,48	59878,46	61135,90	68166,53	79209,51	91249,36	99644,30	112199,48	117024,06	123460,38	128892,64	134950,59
Литформа 1800-4319	34870,00			34870,00	39821,54	45117,80	46065,28	51362,79	59683,56	68755,46	75080,96	84541,16	88176,43	93026,13	97119,28	101683,89
Литформа 1800-4320	52135,00			52135,00	59538,17	67456,75	68873,34	76793,77	89234,36	102797,99	112255,40	126399,58	131834,76	139085,68	145205,45	152030,10
Литформа 1800-4321	354076,67			354076,67	404355,56	458134,85	467755,68	521547,58	606038,29	698156,11	762386,47	858447,17	895360,39	944605,22	986167,85	1032517,73
Литформа ХТ 1800-4332	286667,00				286667,00	324793,71	331614,38	369750,03	429649,54	494956,27	540492,24	608594,27	634763,82	669675,83	699141,57	732001,22
Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	11560,00			11560,00	13201,52	14957,32	15271,43	17027,64	19786,12	22793,61	24890,62	28026,84	29231,99	30839,75	32196,70	33709,94
Пневмопресс НО-3767.00.00	31175,00			31175,00	35601,85	40336,90	41183,97	45920,13	53359,19	61469,78	67125,00	75582,76	78832,81	83168,62	86828,04	90908,96
Приспособление НО 2772	40797,00			40797,00	46590,17	52786,67	53895,19	60093,13	69828,22	80442,11	87842,79	98910,98	103164,15	108838,18	113627,06	118967,53
Пробойная установка GPI-745А	54745,76									54745,76	59782,37	67314,95	70209,49	74071,01	77330,14	80964,65
Пуансон вакуумформочный на под.	32904,00			32904,00	37576,37	42574,02	43468,08	48466,91	56318,55	64878,97	70847,83	79774,66	83204,97	87781,24	91643,62	95950,87
Пуансон НО-3694	97589,95			97589,95	111447,72	126270,27	128921,95	143747,97	167035,14	192424,48	210127,53	236603,60	246777,56	260350,32	271805,74	284580,61
Пуансон НО-3887 на панель двери	36000,00				36000,00	40788,00	41644,55	46433,67	53955,93	62157,23	67875,69	76428,03	79714,43	84098,73	87799,07	91925,63
Распылитель ЭР-10 эл.статич.	12096,00						12096,00	13487,04	15671,94	18054,08	19715,05	22199,15	23153,71	24427,16	25501,96	26700,55
Распылитель ЭР-10 эл.статич.	12095,61						12095,61	13486,61	15671,44	18053,49	19714,41	22198,43	23152,96	24426,38	25501,14	26699,69



Сервер	43427,55			43427,55	49594,26	56190,30	57370,30	63967,88	74330,68	85628,94	93506,80	105288,66	109816,07	115855,95	120953,62	126638,44
Сервер Aquarius Server TD 322	159714,37						159714,37	178081,52	206930,73	238384,20	260315,55	293115,31	305719,26	322533,82	336725,31	352551,40
Сервер Intel 2500LX	84274,57								84274,57	97084,30	106016,06	119374,08	124507,17	131355,06	137134,69	143580,02
Система видеонаблюдения	40910,00														40910,00	42832,77
Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	5405443,91									5405443,91	5902744,76	6646490,56	6932289,67	7313565,67	7635362,57	7994224,54
Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	4415368,68									4415368,68	4821582,65	429102,05	662553,35	973993,86	236849,56	529981,49
Система транс-ная уч-ка упаковки х-ков модБЗТ0078	3550381,67									3550381,67	3877016,74	365520,94	553238,34	803666,45	105027,75	250734,00
Система трансп-ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	12473536,93									12473536,93	13621102,33	15337361,22	15996867,75	16876695,48	17619270,08	18447375,77
Стабилизатор	42063,56									42063,56	45933,41	51721,02	53945,02	56912,00	59416,12	62208,68
Стабилизатор	42063,56									42063,56	45933,41	51721,02	53945,02	56912,00	59416,12	62208,68
Стабилизатор	42063,56									42063,56	45933,41	51721,02	53945,02	56912,00	59416,12	62208,68
Стабилизатор	42063,56									42063,56	45933,41	51721,02	53945,02	56912,00	59416,12	62208,68
Термошкаф НО-4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	13877,00								13877,00	15986,30	17457,04	19656,63	20501,87	21629,47	22581,17	23642,48
Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	11897,00								11897,00	13705,34	14966,24	16851,98	17576,62	18543,33	19359,24	20269,12
Установка д/гибки панелей бок.,дна крышки НО-3586	10596,00			10596,00	12100,63	13710,02	13997,93	15607,69	18136,13	20892,83	22814,97	25689,65	26794,31	28267,99	29511,78	30898,84
Установка д/резки труб стальных НО-3573	31114,93			31114,93	35533,25	40259,17	41104,61	45831,65	53256,37	61351,34	66995,66	75437,12	78680,91	83008,36	86660,73	90733,79
Установка НО-2195 д/пробивки отвер. в камере охл.	44462,00			44462,00	50775,60	57528,76	58736,86	65491,60	76101,24	87668,63	95734,15	107796,65	112431,90	118615,66	123834,75	129654,98
Установка НО-3918	83950,00				83950,00	95115,35	97112,77	108280,74	125822,22	144947,20	158282,34	178225,92	185889,63	196113,56	204742,56	214365,46
Штамп 1541-4392	29 706,00			29 706,00	33924,25	38436,18	39243,34	43756,32	50844,85	58573,26	63962,00	72021,21	75118,13	79249,62	82736,61	86625,23
Штамп 1541-4420	13 102,00			13 102,00	14962,48	16952,49	17308,50	19298,97	22425,41	25834,07	28210,80	31765,37	33131,28	34953,50	36491,45	38206,55
Штамп 1541-4443	14 721,00			14 721,00	16811,38	19047,30	19447,29	21683,73	25196,49	29026,36	31696,78	35690,58	37225,27	39272,66	41000,66	42927,69
Штамп 1600-4053	28 660,00							28 660,00	33302,92	38364,96	41894,54	47173,25	49201,70	51907,80	54191,74	56738,75

Штамп 1601-4415	19 077,00			19 077,00	21785,93	24683,46	25201,82	28100,02	32652,23	37615,37	41075,98	46251,56	48240,37	50893,59	53132,91	55630,16
Штамп 1601-4427	18 678,00			18 678,00	21330,28	24167,20	24674,71	27512,31	31969,30	36828,63	40216,87	45284,19	47231,41	49829,14	52021,62	54466,64
Штамп 1601-4463	12 512,00			12 512,00	14288,70	16189,10	16529,07	18429,92	21415,56	24670,73	26940,44	30334,93	31639,33	33379,50	34848,19	36486,06
Штамп 1601-4465	10 888,00			10 888,00	12434,10	14087,83	14383,68	16037,80	18635,92	21468,58	23443,69	26397,60	27532,69	29046,99	30325,06	31750,34
Штамп 1601-4472	212 000,00				212 000,00	240196,00	245240,12	273442,73	317740,45	366037,00	399712,40	450076,17	469429,44	495248,06	517038,98	541339,81
Штамп 1601-4478	13 504,00				13 504,00	15300,03	15621,33	17417,79	20239,47	23315,87	25460,93	28669,00	29901,77	31546,37	32934,41	34482,32
Штамп 1700-4268	13 503,00				13 503,00	15298,90	15620,18	17416,50	20237,97	23314,14	25459,04	28666,88	29899,56	31544,03	32931,97	34479,77
Штамп 1700-4453	98 333,00				98 333,00	111411,29	113750,93	126832,28	147379,11	169780,74	185400,57	208761,04	217737,76	229713,34	239820,72	251092,30
Штамп 1700-4469	18 904,00				18 904,00	21418,23	21868,01	24382,84	28332,86	32639,45	35642,28	40133,21	41858,93	44161,18	46104,27	48271,17
Штамп 1700-4478	10 995,00				10 995,00	12457,34	12718,94	14181,62	16479,04	18983,85	20730,37	23342,39	24346,12	25685,15	26815,30	28075,62
Штамп 1740-4293	24 018,00				24 018,00	27212,39	27783,85	30979,00	35997,60	41469,23	45284,40	50990,23	53182,81	56107,87	58576,61	61329,71
Штамп 1740-4294	198 333,00				198 333,00	224711,29	229430,23	255814,70	297256,68	342439,70	373944,15	421061,12	439166,74	463320,91	483707,03	506441,26
Штамп 1740-4295	180 000,00				180 000,00	203940,00	208222,74	232168,36	269779,63	310786,13	339378,46	382140,14	398572,17	420493,64	438995,36	459628,14
Штамп 1740-4322	227 119,00						227 119,00	253237,69	294262,19	338990,04	370177,13	416819,44	434742,68	458653,53	478834,28	501339,49
Штамп 1740-4330	233 333,00					233 333,00	238232,99	265629,79	308661,81	355578,41	388291,62	437216,37	456016,67	481097,59	502265,88	525872,38
Штамп 1740-4331	221 667,00					221 667,00	226322,01	252349,04	293229,58	337800,48	368878,12	415356,77	433217,11	457044,05	477153,99	499580,22
Штамп 1740-4332	220 833,33					220 833,33	225470,83	251399,98	292126,77	336530,04	367490,80	413794,65	431587,82	455325,15	475359,45	497701,35
Штамп 1740-4333	228 333,40					228 333,40	233128,40	259938,17	302048,15	347959,47	379971,74	427848,18	446245,65	470789,16	491503,89	514604,57
Штамп ХТ 1541-4441	94 022,00				94 022,00	106526,93	108763,99	121271,85	140917,89	162337,41	177272,45	199608,78	208191,96	219642,52	229306,79	240084,20
Штамп ХТ 1541-4442	92 181,00				92 181,00	104441,07	106634,34	118897,28	138158,64	159158,76	173801,36	195700,34	204115,45	215341,80	224816,84	235383,23
Штамп ХТ 1601-4445	113 614,12					113 614,12	128724,80	131428,02	146542,24	170282,08	196164,96	214212,14	241202,87	251574,59	265411,19	277089,28
Штамп ХТ 1740-4314	173 499,56				173 499,56	198136,50	224488,65	229202,91	255561,25	296962,17	342100,42	373573,66	420643,94	438731,63	462861,87	483227,79
Штамп ХТ 1740-4319	98 752,39				98 752,39	112775,23	127774,33	130457,60	145460,22	169024,78	194716,54	212630,46	239421,90	249717,04	263451,48	275043,35

**Вакуумформовочная машина КФ-4/160\*45 зав.196**

Год выпуска – 1988

Рыночная стоимость новой Вакуумформовочной машины КФ-4/160\*45 зав.196 на дату оценки равна 420 000 рублей по данным сайта <http://www.equipnet.ru/>.

Для расчета стоимости воспроизводства оборудования применена методика, рекомендуемая в книге «Практика оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией доктора экономических наук профессора М.А. Федоровой – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 стр.:

$$C_B = C_{OT} + C_{TP} + C_M + C_{ПН} = 420\,000 + 7\,140 + 29\,400 + 4\,200 = 460\,740 \text{ руб.}$$

где,

$C_{OT}$  – отпускная цена оборудования у торгующей фирмы;

$C_{TP}$  – транспортные расходы (1,7% от стоимости);

$C_M$  – стоимость установки и монтажа (7% от стоимости);

$C_{ПН}$  – стоимость пуско-наладочных работ (1% от стоимости);

При назначении процентов использовался источник: Практика оценки стоимости машин и оборудования. Под редакцией М.А. Федотовой. М. «Финансы и статистика», 2005.

*Определение расчетного физического процента износа имущества.*

Экспертный анализ физического состояния.

К оборудованию могут быть применены данные таблицы 3.2 по износу оборудования практического пособия "Оценка рыночной стоимости машин и оборудования" (Москва, Издательство "Дело", 1998) в зависимости от его фактического состояния. Таблица приведена ниже.

Таблица № 81

Износ, %	Состояние оборудования	Остаточный срок службы, %
<i>Новое</i>		
0-5	Новое и неиспользованное оборудование в отличном состоянии	100-95
<i>Очень хорошие</i>		
10-15	Как новое оборудование, только немного использовавшееся и не требующее замены никаких частей или ремонта	90-85
<i>Хорошее</i>		
20-35	Использовавшееся оборудование, но отремонтированное или обновленное и в хорошем состоянии	80-65
<i>Удовлетворительное</i>		
40-65	Использовавшееся оборудование, которое требует некоторого ремонта	60-40
<i>Пригодное к использованию</i>		
65-80	Использовавшееся оборудование, в рабочем состоянии, требующее значительного ремонта или замены некоторых частей, таких, как подшипники	35-20
<i>Плохое</i>		
85-95	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	15-5
<i>Непригодное к использованию</i>		
97,5-100	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением на утилизацию или металлолом, т.е. стоимость утилизации основного содержания материалов	2,5-0

В соответствии с данными анализа возраста, техническим состоянием и данными таблицы, оборудование соответствует состоянию "удовлетворительное", и составляет 65% физического износа.

Износ-Вдэ, обусловленный техническим состоянием оборудования из-за ненадлежащих условий эксплуатации на день осмотра, входит в предыдущие 65% износа, так как физический износ был определен экспертно.

Функциональное (моральное) устаревание - Миз составляет 20%, так как оборудование эксплуатировалось и если будет, то будет продаваться на вторичном рынке без гарантии качества. Оборудование конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основ-

ным параметрам.

Для определения функционального износа были применены данные таблицы приведенной ниже.

*Таблица экспертного определения процента функционального износа оборудования.*

Таблица № 82

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент функционального износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0%
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5%
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	20%
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	85%

*Источник информации: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г.*

Внешнее устаревание – **Ивн** – составляет 0%, при правильной маркетинговой политике этот вид износа устраним, универсальное оборудование является востребованным на рынке.

Установление стоимости оборудования с учетом износа и устареваний и дефектов эксплуатации производится по следующей формуле:

$$C = Ц \times (1 - И/100) \times (1 - Миз/100) \times (1 - Ивн/100) - Вдэ = 460\,740 \times (1 - 65/100) \times (1 - 20/100) \times (1 - 0/100) - 0 = 129\,007 \text{ руб.}$$

где:

*Ц* – цена нового оборудования (в руб.);

*И* – расчетный процент естественного износа (в процентах).

*Вдэ* – суммарная величина затрат на устранение дефектов эксплуатации (руб.)

*Миз* – функциональное (моральное) устаревание (в процентах).

*Ивн* – внешнее устаревание (в процентах).

*Рыночная стоимость Вакуумформовочной машины КФ-4/160\*45 зав.196, определенная затратным подходом составляет: 129 007 рублей.*

*Оценка рыночной стоимости остального оборудования производилась по аналогии. Расчет приведен в Таблице № 83*

Таблица расчета рыночной стоимости оборудования.

Таблица № 83

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Кол-во, шт.	Стоимость нового, руб.	Транспортные расходы =1,7%	Монтаж = 7%	Пуско-наладка – 1%	Цена нового с установкой, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость 1 шт., руб. без НДС	Общая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Alcotest 6510	2011	1	44 900				44 900	40	20	0	52,0	21 552	21 600
2	Alcotest 6810 с принтером	2011	1	95 000				95 000	40	20	0	52,0	45 600	45 600
3	Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	2003	1	59 747				59 747	70	40	0	82,0	10 754	10 800
4	Вакуумформовочная машина КФ-4/160*45 зав.196	1992	1	420 000	7 140	29 400	4 200	460 740	65	20	0	72,0	129 007	129 000
5	Весы	1992	1	17 500	298			17 798	97,5	0	0	97,5	445	400
6	Весы ВЛКТ-2 квадратные лабораторные 4 кл. зав.504	2000	1	17 500	298			17 798	65	40	0	79,0	3 738	3 700
7	Вышка-тура УЛТ-120кр Н=9,8м	2008	1	20 911	355			21 266	50	5	0	52,5	10 101	10 100
8	Гильотинные ножницы НД-3317Г 8775	1987	1	108 342	1 842	7 584	1 083	118 851	50	20	0	60,0	47 540	47 500
9	Глубинный насос ЭЦВ 10-65*-х110	2009	1	77 225	1 313	5 406	772	84 716	50	20	0	60,0	33 886	33 900
10	Горизонтально-фрезерный станок 6Т 83-29	1993	1	220 000	3 740	15 400	2 200	241 340	60	20	0	68,0	77 229	77 200
11	Грузоподъемная тележка	1989	1	16 478	280			16 758	60	40	0	76,0	4 022	4 000
12	Деревообрабатывающий станок УДМ-62	1989	1	59 120	1 005	4 138	591	64 854	40	20	0	52,0	31 130	31 100
13	Деревообрабатывающий станок ФС-1	1987	1	91 200	1 550	6 384	912	100 046	40	20	0	52,0	48 022	48 000
14	Дизель-генератор УДГА 7971	1972	1	36 400	619			37 019	70	40	0	82,0	6 663	6 700
15	Диспетчерская связь КДЭ-40/4	1992	1	68 500	1 165	4 795	685	75 145	90,0	85	0	98,5	1 127	1 100

16	Дистилятор ДЭ-4	2005	1	17 900	304	1 253	179	19 636	50	40	0	70,0	5 891	5 900
17	Дозатор ДХК-5	1995	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	70	40	0	82,0	25 816	25 800
18	Дозатор ДХК-5	1995	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	70	40	0	82,0	25 816	25 800
19	Дозатор ДХК-5	1995	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	70	40	0	82,0	25 816	25 800
20	Дозатор ДХК-5	1995	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	70	40	0	82,0	25 816	25 800
21	Дозатор ДХК-5	1995	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	70	40	0	82,0	25 816	25 800
22	Дозатор краски ДХК-3	1991	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	80	40	0	88,0	17 211	17 200
23	Дозатор краски ДХК-3	1991	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	80	40	0	88,0	17 211	17 200
24	Дозирующее устройство ДХК-5	2003	1	130 739	2 223	9 152	1 307	143 421	50	40	0	70,0	43 026	43 000
25	Дозирующее устройство ДХК-5	2004	1	197 831	3 363	13 848	1 978	217 020	50	40	0	70,0	65 106	65 100
26	Источник питания алюминия в аргоне ТИР-315	1993	1	120 000	2 040	8 400	1 200	131 640	70	40	0	82,0	23 695	23 700
27	Источник питания д/сварки алюмин. в аргоне ТИР-315	1996	1	120 000	2 040	8 400	1 200	131 640	65	40	0	79,0	27 644	27 600
28	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
29	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
30	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
31	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
32	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
33	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
34	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
35	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
36	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
37	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
38	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
39	Камера КСО 2У МЗ	1980	1	285 000	4 845	19 950	2 850	312 645	80	40	0	88,0	37 517	37 500
40	Ковровый экстрактор	2006	1	66 852				66 852	70	20	0	76,0	16 044	16 000
41	Компрессор 2 ВМ4-27/9 92197	1993	1	165 000	2 805	11 550	1 650	181 005	70	40	0	82,0	32 581	32 600
42	Компрессор 2 ВМ4-27/9М 2УХЛУ	1991	1	165 000	2 805	11 550	1 650	181 005	70	40	0	82,0	32 581	32 600
43	Конвейер НО-3618 заливки двери	2001	1	818 207	13 910	57 274	8 182	897 573	70	40	0	82,0	161 563	161 600
44	Кондиционер AEG	2007	1	36 963	628	2 587	370	40 548	50	40	0	70,0	12 164	12 200

	ACS 187HR 5.3Квт													
45	Кондиционер МВ 3,5	2005	1	42 300	719	2 961	423	46 403	50	40	0	70,0	13 921	13 900
46	Консоль поворотная НО-4418	2010	1	24 452	416	1 712	245	26 825	50	5	0	52,5	12 742	12 700
47	Кран поворотный кон- сольный НО-660 А	1990	1	50 000	850	3 500	500	54 850	70	40	0	82,0	9 873	9 900
48	Кран-штабелер г/п 5 тн	1989	1	54 900	933	3 843	549	60 225	70	40	0	82,0	10 841	10 800
49	Ларь морозильный	2000	1	22 500				22 500	97,5	20	0	98,0	450	500
50	Литформа 1800-4298	2002	1	55 347				55 347	60	60	0	84,0	8 856	8 900
51	Литформа 1800-4299	2002	1	906 324				906 324	60	60	0	84,0	145 012	145 000
52	Литформа 1800-4301	2002	1	156 095				156 095	60	60	0	84,0	24 975	25 000
53	Литформа 1800-4302	2002	1	134 951				134 951	60	60	0	84,0	21 592	21 600
54	Литформа 1800-4319	2002	1	101 684				101 684	60	60	0	84,0	16 269	16 300
55	Литформа 1800-4320	2002	1	152 030				152 030	60	60	0	84,0	24 325	24 300
56	Литформа 1800-4321	2002	1	1 032 518				1 032 518	60	60	0	84,0	165 203	165 200
57	Литформа ХТ 1800- 4332	2003	1	732 001				732 001	60	60	0	84,0	117 120	117 100
58	Лифт г/п 2 тн	2008	1	710 190	12 073	49 713	7 102	779 078	97,5	40	0	98,5	11 686	11 700
59	Лифт г/п 2 тн	1969	1	710 190	12 073	49 713	7 102	779 078	97,5	40	0	98,5	11 686	11 700
60	Лифт грузовой	1974	1	710 190	12 073	49 713	7 102	779 078	97,5	40	0	98,5	11 686	11 700
61	Лифт грузовой 2 т	1964	1	710 190	12 073	49 713	7 102	779 078	97,5	40	0	98,5	11 686	11 700
62	Машина точечная МТ-3001	1994	1	535 900	9 110	37 513	5 359	587 882	70	40	0	82,0	105 819	105 800
63	Маятниковая пила НО-2630 11625	1990	1	37 000				37 000	70	40	0	82,0	6 660	6 700
64	Монорельс г/п 0,5 тн	1990	1	31 600	537	2 212	316	34 665	70	40	0	82,0	6 240	6 200
65	Мостовой кран 10 тн	1974	1	210 000	3 570	14 700	2 100	230 370	70	40	0	82,0	41 467	41 500
66	Насос 1 ЦНСГ 60-198, без двигателя. без ра- мы Гидро	2015	1	49 119	835	3 438	491	53 883	15	20	0	32,0	36 640	36 600
67	Насос вакуумный НВР-90Д	2000	1	72 000	1 224	5 040	720	78 984	80	40	0	88,0	9 478	9 500
68	Насос ЭЦВ10-65-110 нрк	2015	1	62 068	1 055	4 345	621	68 089	15	20	0	32,0	46 301	46 300
69	Настольно- сверлильный станок	1991	1	13 629	232	954	136	14 951	40	20	0	52,0	7 176	7 200

	2Г103 ПН													
70	Настольно-сверлильный станок 2Г-103 ПН 11284	1991	1	13 629	232	954	136	14 951	40	20	0	52,0	7 176	7 200
71	Настольно-сверлильный станок НС-16М	1993	1	26 904	457	1 883	269	29 513	40	20	0	52,0	14 166	14 200
72	Осушитель воздуха ОВ-360М	2013	1	117 990				117 990	30	20	0	44,0	66 074	66 100
73	Печь для хранения фильтров осушительных НО-3094	1962	1	49 000	833	3 430	490	53 753	70	40	0	82,0	9 676	9 700
74	Печь Н-30 х 50А эл.щитом 490	1962	1	49 000	833	3 430	490	53 753	70	40	0	82,0	9 676	9 700
75	Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	2002	1	33 710	573	2 360	337	36 980	60	20	0	68,0	11 834	11 800
76	Пневмопресс НО-3767.00.00	2002	1	90 909	1 545	6 364	909	99 727	60	20	0	68,0	31 913	31 900
77	Преобразователь частоты FRN 37F1S-4E	2011	1	169 730	2 885	11 881	1 697	186 193	50	20	0	60,0	74 477	74 500
78	Пресс д/развальцовки трубки нагнетания НО-2613	1987	1	110 000				110 000	40	40	0	64,0	39 600	39 600
79	Пресс для вырубки отверстий в уплотнителе НО-975	1987	1	110 000				110 000	40	40	0	64,0	39 600	39 600
80	Пресс для обжимки эл.контакта Д-10	1991	1	110 000	1 870	7 700	1 100	120 670	40	40	0	64,0	43 441	43 400
81	Пресс КВ-2536 574	1993	1	110 000	1 870	7 700	1 100	120 670	40	40	0	64,0	43 441	43 400
82	Пресс КД-2126	1988	1	737 200	12 532	51 604	7 372	808 708	70	40	0	82,0	145 567	145 600
83	Пресс КД-2126 К	1986	1	737 200	12 532	51 604	7 372	808 708	70	40	0	82,0	145 567	145 600
84	Пресс КД-2128	1988	1	730 000	12 410	51 100	7 300	800 810	70	40	0	82,0	144 146	144 100
85	Пресс МГП-2	1988	1	110 000	1 870	7 700	1 100	120 670	70	40	0	82,0	21 721	21 700
86	Пресс под кнопку НО-2945	1989	1	110 000				110 000	70	40	0	82,0	19 800	19 800
87	Приспособление д/снятия заусениц в	1987	1	110 000				110 000	70	40	0	82,0	19 800	19 800



	трубке													
88	Приспособление НО-2772	2002	1	118 968				118 968	50	40	0	70,0	35 690	35 700
89	Пробойная установка GPI-745A	2008	1	80 965	1 376	5 668	810	88 819	40	20	0	52,0	42 633	42 600
90	Пружину-навивочный автомат А-5214А	1987	1	230 000	3 910	16 100	2 300	252 310	70	40	0	82,0	45 416	45 400
91	Пуансон вакуумформовочный на под.	2002	1	95 951				95 951	60	40	0	76,0	23 028	23 000
92	Пуансон НО-3694	2002	1	284 581				284 581	60	40	0	76,0	68 299	68 300
93	Пуансон НО-3887 на панель двери	2003	1	91 926				91 926	60	40	0	76,0	22 062	22 100
94	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	2005	1	26 700	454	1 869	267	29 290	40	20	0	52,0	14 059	14 100
95	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	2005	1	26 700	454	1 869	267	29 290	40	20	0	52,0	14 059	14 100
96	Распылитель ЭР-8	1991	1	6 000	102	420	60	6 582	70	20	0	76,0	1 580	1 600
97	Распылитель ЭР-9	1996	1	6 000	102	420	60	6 582	70	20	0	76,0	1 580	1 600
98	Распылитель ЭР-9	1996	1	6 000	102	420	60	6 582	70	20	0	76,0	1 580	1 600
99	Распылитель ЭР-9	1996	1	6 000	102	420	60	6 582	70	20	0	76,0	1 580	1 600
100	Распылитель ЭР-9	1996	1	6 000	102	420	60	6 582	70	20	0	76,0	1 580	1 600
101	Расходомер - счетчик холодной воды "Взлет-ЭР"	2003	1	21 590	367	1 511	216	23 684	70	40	0	82,0	4 263	4 300
102	Расходомер СТВГ-100	2003	1	9 600	163	672	96	10 531	60	20	0	68,0	3 370	3 400
103	Сварочная машина МТ-16-18-У-4	1980	1	73 700	1 253			74 953	80	40	0	88,0	8 994	9 000
104	Сварочная машина УДГУ-350 СЭ	2004	1	73 700	1 253			74 953	60	20	0	68,0	23 985	24 000
105	Сервер	2002	1	126 638	2 153	8 865	1 266	138 922	70	20	0	76,0	33 341	33 300
106	Сервер Aquarius Server TD 322	2005	1	352 551	5 993	24 679	3 526	386 749	70	20	0	76,0	92 820	92 800
107	Сервер Intel 2500LX	2007	1	143 580	2 441	10 051	1 436	157 508	50	20	0	60,0	63 003	63 000
108	Система видеонаблюдения	2013	1	42 833	728	2 998	428	46 987	35	5	0	38,3	29 014	29 000
109	Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	2008	1	7 994 225	135 902	559 596	79 942	8 769 665	50	40	0	70,0	2 630 900	2 630 900

110	Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	2008	1	6 529 981	111 010	457 099	65 300	7 163 390	50	40	0	70,0	2 149 017	2 149 000
111	Система транс-ная уч-ка упаковки х-ков модБЗТ0078	2008	1	5 250 734	89 262	367 551	52 507	5 760 054	50	40	0	70,0	1 728 016	1 728 000
112	Система трансп-ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	2008	1	18 447 376	313 605	1 291 316	184 474	20 236 771	50	40	0	70,0	6 071 031	6 071 000
113	Стабилизатор	2008	1	62 209	1 058	4 355	622	68 244	50	20	0	60,0	27 298	27 300
114	Стабилизатор	2008	1	62 209	1 058	4 355	622	68 244	50	20	0	60,0	27 298	27 300
115	Стабилизатор	2008	1	62 209	1 058	4 355	622	68 244	50	20	0	60,0	27 298	27 300
116	Стабилизатор	2008	1	62 209	1 058	4 355	622	68 244	50	20	0	60,0	27 298	27 300
117	Станция осушки воздуха УОВ-30	1981	1	147 465	2 507	10 323	1 475	161 770	80	40	0	88,0	19 412	19 400
118	Сушильный шкаф НО-3024	1990	1	86 000	1 462	6 020	860	94 342	70	40	0	82,0	16 982	17 000
119	Тахограф	2005	1	29 900		2 093		31 993	60	40	0	76,0	7 678	7 700
120	Тельферная линия на участке штампов	1989	1	35 000		2 450	350	37 800	70	20	0	76,0	9 072	9 100
121	Тельферная линия на уч-ке об-раб.конденсатора	1986	1	35 000		2 450	350	37 800	70	20	0	76,0	9 072	9 100
122	Тельферная линия НО-2958	1990	1	35 000		2 450	350	37 800	70	20	0	76,0	9 072	9 100
123	Тельферная линия НО-3064	1991	1	35 000		2 450	350	37 800	70	20	0	76,0	9 072	9 100
124	Тельферная линия НО-3116	1992	1	35 000		2 450	350	37 800	70	20	0	76,0	9 072	9 100
125	Термопластавтомат СЕС-Н/НУ 89408	1990	1	1 595 008	27 115	111 651	15 950	1 749 724	70	40	0	82,0	314 950	315 000
126	Термошкаф НО-4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	2007	1	23 642	402	1 655	236	25 935	50	20	0	60,0	10 374	10 400
127	Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	2007	1	20 269	345	1 419	203	22 236	50	20	0	60,0	8 894	8 900
128	Толщиномер МТ-	1989	1	25 000				25 000	70	40	0	82,0	4 500	4 500

	41НЦ													
129	Толщиномер МТ-41НЦ 1353	1989	1	25 000				25 000	70	40	0	82,0	4 500	4 500
130	Трансформатор силовой ТМ-1600 3295	1987	1	480 000	8 160	33 600	4 800	526 560	70	20	0	76,0	126 374	126 400
131	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501595	1982	1	480 000	8 160	33 600	4 800	526 560	70	20	0	76,0	126 374	126 400
132	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501597	1982	1	480 000	8 160	33 600	4 800	526 560	70	20	0	76,0	126 374	126 400
133	Трансформатор ТМ-1600 силовой	1980	1	480 000	8 160	33 600	4 800	526 560	70	20	0	76,0	126 374	126 400
134	Трансформатор ТМ-1600 силовой инв.№ 10152 501596	1982	1	480 000	8 160	33 600	4 800	526 560	70	20	0	76,0	126 374	126 400
135	Универ. электроэрозион.копир.-прошив.ст-к 4Е-724	1980	1	790 000	13 430	55 300	7 900	866 630	70	40	0	82,0	155 993	156 000
136	Универсальный выпрямитель УВ-160-2-3	1989	1	87 619	1 490	6 133	876	96 118	70	40	0	82,0	17 301	17 300
137	Установка д/гибки корпуса двери НО-3498	1999	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
138	Установка д/гибки панелей бок.,дна крышки НО-3586	2002	1	30 899				30 899	60	40	0	76,0	7 416	7 400
139	Установка д/резки труб стальных НО-3573	2002	1	90 734				90 734	60	40	0	76,0	21 776	21 800
140	Установка д/мерной резки капиллярной трубки	1991	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
141	Установка д/навивки капил.трубки НО-1080	1986	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
142	Установка д/накатки канавок на капил.трубке	1991	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600

143	Установка д/пробивки 26 отв.в кор. двери НО-2754	1994	1	129 655				129 655	70	40	0	82,0	23 338	23 300
144	Установка д/пробивки 26 отв.в корпусе двери	1988	1	129 655				129 655	70	40	0	82,0	23 338	23 300
145	Установка д/пробивки 2-х отв.в кор. двери НО-3145	1993	1	129 655				129 655	70	40	0	82,0	23 338	23 300
146	Установка д/прошивки каналов испарителя НО-3194	1994	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
147	Установка д/развальцовки труб- ки НО-2613	1989	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
148	Установка д/развальцовки мед- ной трубки	1989	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
149	Установка д/разматывания труб- ки	1989	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
150	Установка д/резки и рихтовки	1986	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
151	Установка д/резки и рихтовки ребра конд. НО-1860	1988	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
152	Установка д/резки трубки конденсатора НО-2479	1989	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
153	Установка д/рихтовки и рубки ребра конден- сатора	1987	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
154	Установка д/снятия заусениц в трубках НО-1432	1990	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
155	Установка д/сушки за- готовки испарителя	1990	1	214 365				214 365	70	40	0	82,0	38 586	38 600
156	Установка для выдав- ливания пасты НО-	1990	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600

	6150000													
157	Установка для гибки испарителя НО-2772	1989	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
158	Установка для обжимки задней стенки исп. НО-1004	1989	1	30 899				30 899	70	40	0	82,0	5 562	5 600
159	Установка для пробивки отв. в камере охл. НО-2195	1989	1	129 655				129 655	70	40	0	82,0	23 338	23 300
160	Установка для резки уплотнителя НО-2762	1987	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
161	Установка для среза скоса на планках НО-2715	1988	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
162	Установка НО-2195 д/пробивки отвер. в камере охл.	2002	1	129 655				129 655	60	40	0	76,0	31 117	31 100
163	Установка НО-3918	2003	1	214 365				214 365	60	40	0	76,0	51 448	51 400
164	Установка УД-40	1991	1	90 734				90 734	70	40	0	82,0	16 332	16 300
165	Циркулярная пила НО-1505	1990	1	6 050				6 050	70	20	0	76,0	1 452	1 500
166	Штамп 1541-4392	2002	1	86 625				86 625	60	60	0	84,0	13 860	13 900
167	Штамп 1541-4420	2002	1	38 207				38 207	60	60	0	84,0	6 113	6 100
168	Штамп 1541-4443	2002	1	42 928				42 928	60	60	0	84,0	6 868	6 900
169	Штамп 1600-4053	2006	1	56 739				56 739	60	60	0	84,0	9 078	9 100
170	Штамп 1601-4415	2002	1	55 630				55 630	60	60	0	84,0	8 901	8 900
171	Штамп 1601-4427	2002	1	54 467				54 467	60	60	0	84,0	8 715	8 700
172	Штамп 1601-4463	2002	1	36 486				36 486	60	60	0	84,0	5 838	5 800
173	Штамп 1601-4465	2002	1	31 750				31 750	60	60	0	84,0	5 080	5 100
174	Штамп 1601-4472	2003	1	541 340				541 340	60	60	0	84,0	86 614	86 600
175	Штамп 1601-4478	2002	1	34 482				34 482	60	60	0	84,0	5 517	5 500
176	Штамп 1700-4268	2002	1	34 480				34 480	60	60	0	84,0	5 517	5 500
177	Штамп 1700-4453	2002	1	251 092				251 092	60	60	0	84,0	40 175	40 200
178	Штамп 1700-4469	2002	1	48 271				48 271	60	60	0	84,0	7 723	7 700
179	Штамп 1700-4478	2002	1	28 076				28 076	60	60	0	84,0	4 492	4 500
180	Штамп 1740-4293	2002	1	61 330				61 330	60	60	0	84,0	9 813	9 800
181	Штамп 1740-4294	2002	1	506 441				506 441	60	60	0	84,0	81 031	81 000
182	Штамп 1740-4295	2002	1	459 628				459 628	60	60	0	84,0	73 540	73 500

183	Штамп 1740-4322	2004	1	501 339				501 339	60	60	0	84,0	80 214	80 200
184	Штамп 1740-4330	2003	1	525 872				525 872	60	60	0	84,0	84 140	84 100
185	Штамп 1740-4331	2003	1	499 580				499 580	60	60	0	84,0	79 933	79 900
186	Штамп 1740-4332	2003	1	497 701				497 701	60	60	0	84,0	79 632	79 600
187	Штамп 1740-4333	2003	1	514 605				514 605	60	60	0	84,0	82 337	82 300
188	Штамп ХТ 1541-4441	2002	1	240 084				240 084	60	60	0	84,0	38 413	38 400
189	Штамп ХТ 1541-4442	2002	1	235 383				235 383	60	60	0	84,0	37 661	37 700
190	Штамп ХТ 1601-4445	2002	1	290 112				290 112	60	60	0	84,0	46 418	46 400
191	Штамп ХТ 1740-4314	2002	1	505 940				505 940	60	60	0	84,0	80 950	81 000
192	Штамп ХТ 1740-4319	2002	1	287 970				287 970	60	60	0	84,0	46 075	46 100
193	Электронная проход- ная Рerco-КТ02	2010	1	138 222	2 350	9 676	1 382	151 630	40	20	0	52,0	72 782	72 800
194	Электротельфер 1026	1988	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	70	20	0	76,0	18 430	18 400
195	Электротельфер 340	1988	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
196	Электротельфер г/п 0,5 тн	1987	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
197	Электротельфер г/п 0,5 тн	1987	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
198	Электротельфер г/п 2 тн	1990	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	70	20	0	76,0	18 430	18 400
199	Электротельфер г/п 2 тн ТЭЗ 511	1993	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	70	20	0	76,0	18 430	18 400
200	Электротельфер г/п 2,0 тн	1983	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	70	20	0	76,0	18 430	18 400
201	Электротельфер г/п 3,2 тн ТЭЗ 511	1993	1	90 000	1 530	6 300	900	98 730	70	20	0	76,0	23 695	23 700
202	Электротельфер ТЭ- 0,5 тн	1992	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
203	Электротельфер ТЭ- 0,5 тн	1992	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
204	Электротельфер ТЭ- 0,5 тн	1992	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
205	Электротельфер ТЭ- 0,5 тн	1992	1	35 000	595	2 450	350	38 395	70	20	0	76,0	9 215	9 200
206	Электротельфер ТЭ-1 тн	1992	1	55 000	935	3 850	550	60 335	70	20	0	76,0	14 480	14 500
207	Электротельфер ТЭ-1 тн	1992	1	55 000	935	3 850	550	60 335	70	20	0	76,0	14 480	14 500

208	Газовая печь /с МБП 1980/	1985	1	502 700	8 546	35 189	5 027	551 462	70	85	0	95,5	24 816	24 800
209	Гильотинные ножницы 45	1966	1	108 342	1 842	7 584	1 083	118 851	60	20	0	68,0	38 032	38 000
210	Гильотинные ножницы НА-3121	1985	1	108 342	1 842	7 584	1 083	118 851	50	20	0	60,0	47 540	47 500
211	Гильотинные ножницы Н-3121	1983	1	108 342	1 842	7 584	1 083	118 851	50	20	0	60,0	47 540	47 500
212	Гильотинные ножницы НД-3318	1980	1	108 342	1 842	7 584	1 083	118 851	50	20	0	60,0	47 540	47 500
213	Зарядное устройство АЗРК-80	1993	1	1 290				1 290	60	20	0	68,0	413	400
214	Зарядное устройство для щелочных аккумуляторов	1992	1	1 290				1 290	60	20	0	68,0	413	400
215	Зарядное устройство РСТ-20-24	1990	1	1 290				1 290	60	20	0	68,0	413	400
216	Заточной станок ЗА-63Н	1979	1	4 293	73	301	43	4 710	60	20	0	68,0	1 507	1 500
217	Заточной станок ЗА-64Д 1724 инв№0003118	1970	1	4 293	73	301	43	4 710	60	20	0	68,0	1 507	1 500
218	Кран-балка г/л 3,2 тн 448	1972	1	54 900	933	3 843	549	60 225	70	40	0	82,0	10 841	10 800
219	Кран-штабелер 0,5	1985	1	321 000	5 457	22 470	3 210	352 137	70	40	0	82,0	63 385	63 400
220	Кран-штабелер КМОС 0, 125	1981	1	321 000	5 457	22 470	3 210	352 137	70	40	0	82,0	63 385	63 400
221	Кран-штабелер КМОС-0,5 тн	1984	1	321 000	5 457	22 470	3 210	352 137	70	40	0	82,0	63 385	63 400
222	Кран-штабелер НО-2345	1981	1	321 000	5 457	22 470	3 210	352 137	70	40	0	82,0	63 385	63 400
223	Микроскоп металлографический МИМ-7 61545	1961	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	80	40	0	88,0	9 215	9 200
224	Настольно-сверлильный станок 2М-112 94047	1979	1	57 000	969	3 990	570	62 529	60	20	0	68,0	20 009	20 000
225	Поверочная установка	1986	1	300 000	5 100	21 000	3 000	329 100	70	40	0	82,0	59 238	59 200

	У-1134 М													
226	Настольно сверлильный станок НС 12А	1993	1	84 800	1 442	5 936	848	93 026	60	20	0	68,0	29 768	29 800
227	Сварочная машина ВД-30	1986	1	15 000	255			15 255	70	20	0	76,0	3 661	3 700
228	Сварочная машина для сварки уплотнителя НО-7890	1987	1	15 000	255			15 255	70	20	0	76,0	3 661	3 700
229	Сварочная машина НО-2672	2003	1	15 000	255			15 255	50	20	0	60,0	6 102	6 100
230	Сварочный аппарат ВД-201 1030	1987	1	18 400	313			18 713	70	20	0	76,0	4 491	4 500
231	Сварочный выпрямитель ВД-306	1993	1	15 000	255			15 255	70	20	0	76,0	3 661	3 700
232	Сейф с подставкой	1993	1	29 999	510			30 509	70	40	0	82,0	5 492	5 500
233	Станция осушки воздуха А-100У	1993	1	147 465	2 507			149 972	70	40	0	82,0	26 995	27 000
234	Твердометр ТК-2М	1976	1	90 000	1 530	6 300	900	98 730	80	40	0	88,0	11 848	11 800
235	Тележка с подъемной платформой НО-2539	1983	1	13 500	230			13 730	70	20	0	76,0	3 295	3 300
236	Тельфер собств.изготов.	1989	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	70	20	0	76,0	18 430	18 400
237	Установка для сварки уплотнителя НО-1107	1990	1	15 000				15 000	70	40	0	82,0	2 700	2 700
238	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	2005	1	129 655				129 655	70	40	0	82,0	23 338	23 300
239	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	2005	1	129 655				129 655	70	40	0	82,0	23 338	23 300
240	Установка НО-3718	2002	1	214 365				214 365	70	40	0	82,0	38 586	38 600
241	Установка НО-3719	2002	1	214 365				214 365	70	40	0	82,0	38 586	38 600
242	Фрезерный станок по дереву ФГП-1442	1962	1	73 150	1 244	5 121	732	80 247	60	20	0	68,0	25 679	25 700
243	Циркулярный стол, инв.№0008010	1977	1	36 764	625			37 389	60	20	0	68,0	11 964	12 000
244	Шкаф для сушки полиэтилена	1981	1	86 000	1 462	6 020	860	94 342	70	40	0	82,0	16 982	17 000



245	Штамп 1541-4430	2002	1	38 207				38 207	60	60	0	84,0	6 113	6 100
246	Штамп 1561-4290	2002	1	86 625				86 625	60	60	0	84,0	13 860	13 900
247	Штамп 1561-4291	2002	1	86 625				86 625	60	60	0	84,0	13 860	13 900
248	Штамп 1600-4044	2003	1	56 739				56 739	60	60	0	84,0	9 078	9 100
249	Штамп 1601-4405	2003	1	55 630				55 630	60	60	0	84,0	8 901	8 900
250	Штамп 1601-4409	2003	1	55 630				55 630	60	60	0	84,0	8 901	8 900
251	Штамп 1601-4419	2003	1	55 630				55 630	60	60	0	84,0	8 901	8 900
252	Штамп 1601-4446	2002	1	36 486				36 486	60	60	0	84,0	5 838	5 800
253	Штамп 1601-4461	2002	1	36 486				36 486	60	60	0	84,0	5 838	5 800
254	Эл.сварочная машина МТП-75/15 390	1965	1	18 400	313			18 713	80	20	0	84,0	2 994	3 000
255	Электродуговая печь Ц-105	1989	1	2 042 462	34 722	142 972	20 425	2 240 581	70	40	0	82,0	403 305	403 300
256	Электротельфер г/п 2 тн	1978	1	70 000	1 190	4 900	700	76 790	70	20	0	76,0	18 430	18 400
257	Эл.печь Н-45 с эл.щитом управления	1968	1	49 000	833	3 430	490	53 753	70	40	0	82,0	9 676	9 700
	ИТОГО													<b>20 840 000</b>

Таблица № 84

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость нового, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость 1 шт., руб. без НДС	Общая рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Canon	шт	1	17 940	66,6	0	0	66,6	5 992	6 000
2	DS2100N-1200 промышленный стационарный лазерный сканер RS232+RS485, стандартное разрешение,10-30Vdc	шт	2	93 480	66,6	0	0	66,6	31 222	62 400
3	Датчик ДНТ-1	шт	3	3 851	66,6	0	0	66,6	1 286	3 900
4	Датчик напора и тяги "ДНТ-100"	шт	9	3 851	66,6	0	0	66,6	1 286	11 600
5	Датчик тяги ДРД-1	шт	3	3 400	66,6	0	0	66,6	1 136	3 400
6	Детектор банкнот DORS 1000	шт	1	4 021	66,6	0	0	66,6	1 343	1 300
7	Дифманометр ДМ-3583М	шт	2	8 000	66,6	0	0	66,6	2 672	5 300
8	Исполнительный механизм МЭО 40/63	шт	1	7 100	66,6	0	0	66,6	2 371	2 400
9	Исполнительный механизм МЭО-40/25	шт	2	7 100	66,6	0	0	66,6	2 371	4 700
10	Кассовый аппарат ККМ Микро-103К	шт	1	12 600	66,6	0	0	66,6	4 208	4 200
11	Лист г/к 20*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 19903-74	кг	100	21,52	66,6	0	0	66,6	7,2	700
12	Лист г/к 20*1500*6000 ст45 н/о	кг	100	36,10	66,6	0	0	66,6	12,1	12 100

13	Лист г/к 30*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 14637-89	кг	643	32,28	66,6	0	0	66,6	10,8	6 900
14	Лист г/к 40*1500*6000 н/о	кг	130	37,50	66,6	0	0	66,6	12,5	1 600
15	Лист г/к 50*1500*1000 ст.3 сп/пс	кг	630	25,30	66,6	0	0	66,6	8,5	5 400
16	Машина электронная контрольно-кассовая "Микро 104К"	шт	1	13 000	66,6	0	0	66,6	4 342	4 300
17	Облучатель-рециркуляр СН-211-115 (настенный)	шт	2	5 900	66,6	0	0	66,6	1 971	3 900
18	Паровой насос ПД 16/20	шт	1	173 600	66,6	0	0	66,6	57 982	58 000
19	Подъемник на закалочную ванну	шт	1	77 850	66,6	0	0	66,6	26 002	26 000
20	Прибор контроля пламени Ф 34,2	шт	2	17 100	66,6	0	0	66,6	5 711	11 400
21	Принтер	шт	1	4 190	66,6	0	0	66,6	1 399	1 400
22	Радиосканер лазерный промышленный	шт	1	63 863	66,6	0	0	66,6	21 330	21 300
23	Регулятор Р 25.1.2	шт	1	13 200	66,6	0	0	66,6	4 409	4 400
24	Сигнализатор уровня жидкости	шт	2	13 990	66,6	0	0	66,6	4 673	9 300
25	Сканер	шт	1	39 590	66,6	0	0	66,6	13 223	13 200
26	Счетчик банкнот Magnet - 15	шт	1	6 600	66,6	0	0	66,6	2 204	2 200
27	Терминал сбора данных (лазерный)	шт	5	24 000	66,6	0	0	66,6	8 016	40 100
28	Электросчетчик	шт	1	4 985	66,6	0	0	66,6	1 665	1 700
29	Поддон 7878-7316	шт	19	6 936	66,6	0	0	66,6	2 317	44 000
30	Тара обечайки 5254750064	шт	6	5 000	66,6	0	0	66,6	1 670	10 000
31	Ящик металлический (Атлант)5254750060	шт	13	8 200	66,6	0	0	66,6	2 739	35 600
32	Ящик металлический (РБ)	шт	18	8 200	66,6	0	0	66,6	2 739	49 300
	<b>ИТОГО</b>									<b>468 000</b>

*Рыночная стоимость оборудования, оснастки и ТМЦ, рассчитанная затратным подходом, составляет 21 308 000 рублей без НДС*

## 21.5. ОЦЕНКА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

С помощью корректирующих коэффициентов могут быть учтены различия между сравниваемыми объектами по таким качественным характеристикам, как дизайн, эргономика, экология, комфортность управления и т.п. В этом случае эксперты оценивают качественные характеристики в баллах по соответствующим шкалам и балльные оценки включаются в формулу для расчета  $K_i$ .

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Права собственности на объект оценки
- Условия продажи и финансирования
- Время продажи
- Физические характеристики.

### Методы сравнительного подхода

В практике оценки широко применяются следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- *метод ценовых индексов (индексирование по факту времени)* – применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна цена в прошлом, следовательно, возникает задача пересчитать цену по состоянию на дату оценки;

- *метод прямого сравнения продаж* – основывается на сравнении продаж объектов *идентичных* с оцениваемым объектом, наиболее эффективно применяется для универсального и серийного оборудования в условиях активного состояния рынка;

- *метод аналогового сравнения продаж* – предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) *аналогичных* (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения;

- *метод направленных корректировок* – применим для случаев, когда нужно ввести много корректировок, а их ценовые значения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации, при этом определяется направленность воздействия корректировки на стоимость, подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость, необходимо также иметь, как минимум, два аналога;

- *метод статистических (корреляционных) моделей* - в случаях, когда прямая оценка оборудования не возможна, расчет стоимости выполняется на основе стохастических (случайных) зависимостей стоимости от различных факторов (мощности, производительности и т.д.), оценка этих зависимостей проводится методами регрессивного и корреляционного анализов. Метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров;

- *метод удельных экономико-технических показателей* – является частным случаем метода статистических (корреляционных) моделей, так как он предполагает наличие модели в виде прямой пропорциональной связи между ценой и главным ценообразующим параметром.

Рынок продаж по оборудованию бывшему в употреблении достаточно сформировался, не существуют значительных трудностей в поиске полной и достоверной информации по конкретным продажам. При этом, были выявлены цены продаж (предложений) аналогичных оцениваемым машин, оборудования, находящихся в рабочем состоянии. Данные по ценам предложений приведены в Таблице № 78.

Таблица № 85. Перечень имущества для сравнительного подхода

№	Наименование объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию
1	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	1988
2	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984
3	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984
4	Концентратор связи КСР-4	1992
5	Отрезная ножовка 8В-72К	1984
6	Пресс гидравлический ДГ-2430А	1989
7	Строгальный станок 7303	1980
8	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	1982
9	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш	1993
10	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989
11	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989
12	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	1994
13	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	1994
14	Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686	1965
15	Зубодолбежный станок 5М-14 674	1962
16	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083	1979
17	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1049	1979
18	Пианино	1982
19	Пресс КД-2124-Е 8652	1985
20	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491	1980
21	Сварочная машина МТ-1818	1986
22	Стелоскоп стационарный СЛ-13	1989
23	Точильный станок 3Б-633	1988
24	Универсально-заточной станок 3Д-641Е	1988

## Применение корректировок к объектам-аналогам

Таблица № 86

## Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации		<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a>	токаряная работа.рф	<a href="http://promplace.ru/">http://promplace.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>200000</b>	<b>150000</b>	<b>180000</b>
Модель, марка оборудования	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1
Транспортировка и таможенные платежи	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	0	0	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		200000	150000	180000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		200000	150000	180000
Условия и время сделки	2015	2015	2015	2015
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		200000	150000	180000

Коэффициент уторговывания, %		-10	-10	-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		180000	135000	162000
Предпродажная подготовка	нет	да	да	да
Корректировка, %		-10	-10	-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		162000	121500	145800
Год выпуска	1988	1990	1988	1988
Продолжительность срока эксплуатации, лет	27	25	27	27
Коэффициент физического износа, %	80,00	35,00	35,00	35,00
Корректировка, %		-45,00	-45,00	-45,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		89100	66825	80190
Корректировка на производительность, %		0	0	0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		89100	66825	80190
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС		<b>78705</b>		

Таблица № 87

Конденсаторная установка  
УКЛН-0,38 381

2 шт.

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.nelikvidi.com">http://www.nelikvidi.com</a>
Цена предложения, Руб.		<b>34000</b>
Модель, марка оборудования	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	Конденсаторная установка УКЛН-0,38
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		34000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		34000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		34000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		30600
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		27540
Год выпуска	1984	1986
Продолжительность срока эксплуатации, лет	31	29
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00

Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		22032
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		22032
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>22032</b>	

Таблица № 88

## Концентратор связи КСР-4

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.qrz.ru/classifieds/detail/prodam-pribor-ksr-4-_249223">http://www.qrz.ru/classifieds/detail/prodam-pribor-ksr-4-_249223</a>
Цена предложения, Руб.		<b>1500</b>
Модель, марка оборудования	Концентратор связи КСР-4	Концентратор связи КСР-4
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		1500
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		1500
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		1500
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		1350
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		1215
Год выпуска	1992	1992
Продолжительность срока эксплуатации, лет	23	23
Коэффициент физического износа, %	80,00	80,00
Корректировка, %		0,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		1215
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		1215
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>1215</b>	

Таблица № 89

## Отрезная ножовка 8В-72К

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://omsk.pulscen.ru/">http://omsk.pulscen.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>50000</b>
Модель, марка оборудования	Отрезная ножовка 8В-72К	Отрезная ножовка 8В-72К
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		50000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		50000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		50000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		45000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		40500
Год выпуска	1984	1984
Продолжительность срока эксплуатации, лет	31	31
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		32400
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		32400
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>32400</b>	

Таблица № 90

## Пресс гидравлический ДГ-2430А

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2
Источник информации		<a href="http://www.stanok-trading.ru">http://www.stanok-trading.ru</a>	<a href="http://www.equiporg.ru/">http://www.equiporg.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>175000</b>	<b>100000</b>
Модель, марка оборудования	Пресс гидравлический ДГ-2430А	Пресс гидравлический ДГ-2430А	Пресс гидравлический ДГ-2430А
Транспортировка и таможенные	Нет	Нет	Нет

платежи			
Корректировка, %	0	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		175000	100000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		175000	100000
Условия и время сделки	2015	2015	2015
Корректировка, %		0	0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		175000	100000
Коэффициент уторговывания, %		-10	-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		157500	90000
Предпродажная подготовка	нет	да	да
Корректировка, %		-10	-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		141750	81000
Год выпуска	1989	1989	1989
Продолжительность срока эксплуатации, лет	26	26	26
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00	60,00
Корректировка, %		-20,00	-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		113400	64800
Корректировка на производительность, %		0	0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		113400	64800
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС		<b>89100</b>	

Таблица № 91

## Строгальный станок 7303

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://stanoks.com/">http://stanoks.com/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>38672</b>
Модель, марка оборудования	Строгальный станок 7303	Строгальный станок 7303
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		38672
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		38672
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		38672
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		34805



Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		31325
Год выпуска	1980	1980
Продолжительность срока эксплуатации, лет	35	35
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		25060
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		25060
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>25060</b>	

Таблица № 92

## Универсально-заточной станок 3Д-642Е

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.woodworkspb.ru/">http://www.woodworkspb.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>250000</b>
Модель, марка оборудования	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	Универсально-заточной станок 3Д-642Е
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		250000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		250000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		250000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		225000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		202500
Год выпуска	1982	1983
Продолжительность срока эксплуатации, лет	33	32
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		162000
Корректировка на производи-		0

тельность, %		
Скорректированная цена на производительность, Руб.		162000
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>162000</b>	

Таблица № 93

## Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://perm.pulscen.ru/">http://perm.pulscen.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>145000</b>
Модель, марка оборудования	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		145000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		145000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		145000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		130500
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		117450
Год выпуска	1993	1994
Продолжительность срока эксплуатации, лет	22	21
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		93960
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		93960
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>93960</b>	

Таблица № 94

## Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1

2 шт.

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.zavo">http://www.zavo</a>

		dprodam
Цена предложения, Руб.		<b>140000</b>
Модель, марка оборудования	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		140000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		140000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		140000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		126000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		113400
Год выпуска	1989	1989
Продолжительность срока эксплуатации, лет	26	26
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		90720
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		90720
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>90720</b>	

Таблица № 94

Фрезерно-консольный станок ИРФ-250

2 шт.

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2
Источник информации		<a href="http://ostankah.ru/">http://ostankah.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_irf_250_458842076">https://www.avito.ru/vologda/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_irf_250_458842076</a>
Цена предложения, Руб.		<b>100000</b>	<b>150000</b>
Модель, марка оборудования	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250
Транспортировка и таможенные	Нет	Нет	Нет

платежи			
Корректировка, %	0	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		100000	150000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		100000	150000
Условия и время сделки	2015	2015	2015
Корректировка, %		0	0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		100000	150000
Коэффициент уторговывания, %		-10	-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		90000	135000
Предпродажная подготовка	нет	да	да
Корректировка, %		-10	-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		81000	121500
Год выпуска	1994	1994	1994
Продолжительность срока эксплуатации, лет	21	21	21
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00	60,00
Корректировка, %		-20,00	-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		64800	97200
Корректировка на производительность, %		0	0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		64800	97200
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС		<b>81000</b>	

Таблица № 96

## Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://pulset.ru/">http://pulset.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>100000</b>
Модель, марка оборудования	Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686	Внутришлифовальный станок 3А-227В
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		100000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		100000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		100000

Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		90000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		81000
Год выпуска	1965	1965
Продолжительность срока эксплуатации, лет	50	50
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		64800
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		64800
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>64800</b>	

Таблица № 97

Зубодолбежный станок 5М-14  
674

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.mirprom.ru/">http://www.mirprom.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>88000</b>
Модель, марка оборудования	Зубодолбежный станок 5М-14 674	Зубодолбежный станок 5М-14
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		88000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		88000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		88000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		79200
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		71280
Год выпуска	1962	1965
Продолжительность срока эксплуатации, лет	53	50
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00

Скорректированная на износ цена, Руб.		57024
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		57024
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>57024</b>	

Таблица № 98

Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083

2 шт.

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.mirprom.ru/">http://www.mirprom.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>50000</b>
Модель, марка оборудования	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		50000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		50000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		50000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		45000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		40500
Год выпуска	1979	1979
Продолжительность срока эксплуатации, лет	36	36
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		32400
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		32400
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>32400</b>	

Таблица № 99

Пианино

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект срав-	Объект срав-	Объект срав-
---------------------------	--------------------	--------------	--------------	--------------

	мый объект	нения №1	нения №2	нения №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/smolensk/muzikalnye_instrumenty/pianino_fantaziya_2_554_125330">https://www.avito.ru/smolensk/muzikalnye_instrumenty/pianino_fantaziya_2_554_125330</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/muzikalnye_instrumenty/pianino_fantaziya_62556_1672">https://www.avito.ru/smolensk/muzikalnye_instrumenty/pianino_fantaziya_62556_1672</a>	<a href="https://www.avito.ru/smolensk/muzikalnye_instrumenty/fortepiano_fantaziya_62_2182398">https://www.avito.ru/smolensk/muzikalnye_instrumenty/fortepiano_fantaziya_62_2182398</a>
Цена предложения, Руб.		<b>3800</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>
Модель, марка оборудования	Пианино	Пианино	Пианино	Пианино
Транспортировка и таможенные платежи	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %	0	0	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		3800	1000	1000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		3800	1000	1000
Условия и время сделки	2015	2015	2015	2015
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		3800	1000	1000
Коэффициент уторговывания, %		0	0	0
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		3800	1000	1000
Предпродажная подготовка	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		3800	1000	1000
Год выпуска	1982	1982	1982	1982
Продолжительность срока эксплуатации, лет	33	33	33	33
Коэффициент физического износа, %	70,00	70,00	70,00	70,00
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		3800	1000	1000
Корректировка на производительность, %		0	0	0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		3800	1000	1000
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС		<b>1933</b>		

Таблица № 100

## Пресс КД-2124-Е 8652

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>40000</b>
Модель, марка оборудования	Пресс КД-2124-Е 8652	Пресс КД-2124-Е
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		40000
Условия финансирования	рыночные	рыночные

Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		40000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		40000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		36000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		32400
Год выпуска	1985	1985
Продолжительность срока эксплуатации, лет	30	30
Коэффициент физического износа, %	80,00	80,00
Корректировка, %		0,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		32400
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		32400
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>32400</b>	

Таблица № 101

Рейсмусовый станок СР-3-6  
20491

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://xn----7sbe0ajr0aip.xn-p1ai/">http://xn----7sbe0ajr0aip.xn-p1ai/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>90000</b>
Модель, марка оборудования	Рейсмусовый станок СР-3-6	Рейсмусовый станок СР-3-6 20492
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		90000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		90000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		90000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		81000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10



Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		72900
Год выпуска	1980	1980
Продолжительность срока эксплуатации, лет	35	35
Коэффициент физического износа, %	80,00	80,00
Корректировка, %		0,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		72900
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		72900
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>72900</b>	

Таблица № 102

## Сварочная машина МТ-1818

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://prom.wall-and-floor.ru/">http://prom.wall-and-floor.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>54000</b>
Модель, марка оборудования	Сварочная машина МТ-1818	Сварочная машина МТ-1818
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		54000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		54000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		54000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		48600
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		43740
Год выпуска	1986	1986
Продолжительность срока эксплуатации, лет	29	29
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		34992
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		34992

Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>34992</b>	
--	--------------	--

Таблица № 103

## Стелоскоп стационарный СЛ-13

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://www.equipnet.ru/">http://www.equipnet.ru/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>60000</b>
Модель, марка оборудования	Стелоскоп стационарный СЛ-13	Стелоскоп стационарный СЛ-13
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		60000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		60000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		60000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		54000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		48600
Год выпуска	1989	1986
Продолжительность срока эксплуатации, лет	26	29
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		38880
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		38880
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>38880</b>	

Таблица № 104

## Точильный станок 3Б-633

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://stanoks.com/">http://stanoks.com/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>25000</b>
Модель, марка оборудования	Точильный станок 3Б-633	Точильный станок 3Б-633

Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		25000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		25000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		25000
Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		22500
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		20250
Год выпуска	1988	1986
Продолжительность срока эксплуатации, лет	27	29
Коэффициент физического износа, %	80,00	60,00
Корректировка, %		-20,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		16200
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		16200
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>16200</b>	

Таблица № 105

## Универсально-заточной станок 3Д-641Е

Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1
Источник информации		<a href="http://stanoks.com/">http://stanoks.com/</a>
Цена предложения, Руб.		<b>220000</b>
Модель, марка оборудования	Универсально-заточной станок 3Д-641Е	Универсально-заточной станок 3Д-641Е
Транспортировка и таможенные платежи	нет	нет
Корректировка, %	0	0
Скорректированная на оцениваемые права цена, Руб.		220000
Условия финансирования	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия финансирования цена, Руб.		220000
Условия и время сделки	2015	2015
Корректировка, %		0
Скорректированная на условия и время сделки цена, Руб.		220000

Коэффициент уторговывания, %		-10
Скорректированная на уторговывание цена, Руб.		198000
Предпродажная подготовка	нет	да
Корректировка, %		-10
Скорректированная на предпродажную подготовку цена, Руб.		178200
Год выпуска	1988	1986
Продолжительность срока эксплуатации, лет	27	29
Коэффициент физического износа, %	80,00	40,00
Корректировка, %		-40,00
Скорректированная на износ цена, Руб.		106920
Корректировка на производительность, %		0
Скорректированная цена на производительность, Руб.		106920
Скорректированная стоимость оцениваемого объекта, Руб. без НДС	<b>106920</b>	

Таблица № 106. Итоговая таблица сравнительного подхода

№	Наименование объекта оценки	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС с округлением, руб.
1	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	1988	78 705	78 700
2	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984	22 032	22 000
3	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	1984	22 032	22 000
4	Концентратор связи КСР-4	1992	1 215	1 200
5	Отрезная ножовка 8В-72К	1984	32 400	32 400
6	Пресс гидравлический ДГ-2430А	1989	89 100	89 100
7	Строгальный станок 7303	1980	25 060	25 100
8	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	1982	162 000	162 000
9	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш	1993	93 960	94 000
10	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989	90 720	90 700
11	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	1989	90 720	90 700
12	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	1994	81 000	81 000
13	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	1994	81 000	81 000
14	Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686	1965	64 800	64 800
15	Зубодолбежный станок 5М-14 674	1962	57 024	57 000
16	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1083	1979	32 400	32 400
17	Отрезная ножовка нерж. 8Б-72К 1049	1979	32 400	32 400
18	Пианино	1982	1 933	1 900
19	Пресс КД-2124-Е 8652	1985	32 400	32 400
20	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491	1980	72 900	72 900
21	Сварочная машина МТ-1818	1986	34 992	35 000
22	Стелоскоп стационарный СЛ-13	1989	38 880	38 900
23	Точильный станок 3Б-633	1988	16 200	16 200
24	Универсально-заточной станок 3Д-641Е	1988	106 920	106 900
	ИТОГО			<b>1 360 700</b>

Рыночная стоимость оборудования, рассчитанная затратным подходом, составляет 1 360 700 рублей без НДС

### 21.6. ОЦЕНКА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В основе доходного подхода к оценке машин и оборудования и других объектов лежит методология оценки бизнеса. Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации дохода и равноэффективного аналога. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия.

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, к которой наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения и др. Но эта задача может решаться и для одной единицы оборудования, основываясь на предположении, что всякая единица оборудования, используемая собственником, должна приносить прибыль.

Основываясь на информации источника № 13 прилагаемого списка литературы рекомендуемые значения рентабельности (т.е. доля чистой прибыли по отношению к цене) принимает следующие значения:

0,25 - 0,35 - для нового оборудования имеющего номинальную производительность;

0,1 - 0,25 - для подержанного оборудования имеющего сниженную производительность из-за текущих ремонтов;

0,06 - 0,1 - для старого оборудования имеющего малую производительность из-за частых ремонтов и внеплановых простоев.

Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования производственного объекта, в соответствии с которым стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта эксплуатации, когда отдача от него наиболее максимальная. Только в этом случае и можно ожидать его наибольшей стоимости. Встречаются также и случаи, когда комплекс машин и оборудования наиболее эффективно используется при условии дополнения его какими - либо устройствами или агрегатами. В этом случае оценку стоимости осуществляют с учетом этого дооснащения.

Подход с точки зрения дохода основан на том, что определяется стоимость будущих выгод от владения имуществом и от выручки последующих перепродаж. Этот подход требует широкого изучения рынка торговли оборудованием. Основной областью исследования при этом подходе является ожидаемый потенциальный валовой доход (ПВД) от эксплуатации оборудования. Ожидаемый ПВД может быть изменен из-за ожидаемых годовых операционных расходов, из-за характера и продолжительности предполагаемого потока дохода от владения имуществом и его перепродажи. После проведения тщательных расчетов и анализа статей дохода и расхода, поток дохода конвертируется в текущую стоимость при помощи процесса капитализации. Оценка рыночной стоимости по доходному подходу не производилось, т.к. предприятие не работает, банкрот, введено конкурсное управление

### 21.7. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В отчете об оценке использованы совместно затратный и доходный подходы для определения рыночной стоимости оцениваемого оборудования.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V=V_1*Q_1+ V_2*Q_2 +V_3*Q_3,$$

где V - рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub>- стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно, руб.;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода, сравнительного подхода и доходного подхода соответственно полученное методом факторного анализа.

Таблица обобщения результатов оценки оборудования.

Таблица № 107. Результаты оценки рыночной стоимости технологического оборудования и оснастки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Alcotest 6510	21 552	1	не применялся	0	не применялся	0	21 600
2	Alcotest 6810 с принтером	45 600	1	не применялся	0	не применялся	0	45 600
3	Вакуумформа НО-3887.00.00 АСБ	10 754	1	не применялся	0	не применялся	0	10 800
4	Вакуумформовочная машина КФ-4/160*45 зав.196	129 007	1	не применялся	0	не применялся	0	129 000
5	Весы	445	1	не применялся	0	не применялся	0	400
6	Весы ВЛКТ-2 квадратные лабораторные 4 кл. зав.504	3 738	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
7	Вышка-тура УЛТ-120кр Н=9,8м	10 101	1	не применялся	0	не применялся	0	10 100
8	Гильотинные ножницы НД-3317Г 8775	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
9	Глубинный насос ЭЦВ 10-65*-х110	33 886	1	не применялся	0	не применялся	0	33 900
10	Горизонтальный фрезерный станок 6Т 83-29	77 229	1	не применялся	0	не применялся	0	77 200
11	Грузоподъемная тележка	4 022	1	не применялся	0	не применялся	0	4 000
12	Деревообрабатывающий станок УДМ-62	31 130	1	не применялся	0	не применялся	0	31 100
13	Деревообрабатывающий станок ФС-1	48 022	1	не применялся	0	не применялся	0	48 000
14	Дизель-генератор УДГА 7971	6 663	1	не применялся	0	не применялся	0	6 700
15	Диспетчерская связь КДЭ-40/4	1 127	1	не применялся	0	не применялся	0	1 100
16	Дистиллятор ДЭ-4	5 891	1	не применялся	0	не применялся	0	5 900
17	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
18	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
19	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
20	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
21	Дозатор ДХК-5	25 816	1	не применялся	0	не применялся	0	25 800
22	Дозатор краски ДХК-3	17 211	1	не применялся	0	не применялся	0	17 200
23	Дозатор краски ДХК-3	17 211	1	не применялся	0	не применялся	0	17 200
24	Дозирующее	43 026	1	не применялся	0	не применялся	0	43 000

	устройство ДХК-5							
25	Дозирующее устройство ДХК-5	65 106	1	не применялся	0	не применялся	0	65 100
26	Источник питания алюминия в аргоне ТИР-315	23 695	1	не применялся	0	не применялся	0	23 700
27	Источник питания д/сварки алюмин. в аргоне ТИР-315	27 644	1	не применялся	0	не применялся	0	27 600
28	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
29	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
30	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
31	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
32	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
33	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
34	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
35	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
36	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
37	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
38	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
39	Камера КСО 2У МЗ	37 517	1	не применялся	0	не применялся	0	37 500
40	Ковровый экс-трактор	16 044	1	не применялся	0	не применялся	0	16 000
41	Компрессор 2 ВМ4-27/9 92197	32 581	1	не применялся	0	не применялся	0	32 600
42	Компрессор 2 ВМ4-27/9М 2УХЛУ	32 581	1	не применялся	0	не применялся	0	32 600
43	Конвейер НО-3618 заливки двe-ри	161 563	1	не применялся	0	не применялся	0	161 600
44	Кондиционер AEG ACS 187HR 5.3Квт	12 164	1	не применялся	0	не применялся	0	12 200
45	Кондиционер MB 3,5	13 921	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
46	Консоль поворотная НО-4418	12 742	1	не применялся	0	не применялся	0	12 700
47	Кран поворотный консольный НО-660 А	9 873	1	не применялся	0	не применялся	0	9 900
48	Кран-штабелер г/п 5 тн	10 841	1	не применялся	0	не применялся	0	10 800
49	Ларь морозильный	450	1	не применялся	0	не применялся	0	500
50	Литформа 1800-4298	8 856	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
51	Литформа 1800-	145 012	1	не применялся	0	не применялся	0	145 000

	4299							
52	Литформа 1800-4301	24 975	1	не применялся	0	не применялся	0	25 000
53	Литформа 1800-4302	21 592	1	не применялся	0	не применялся	0	21 600
54	Литформа 1800-4319	16 269	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
55	Литформа 1800-4320	24 325	1	не применялся	0	не применялся	0	24 300
56	Литформа 1800-4321	165 203	1	не применялся	0	не применялся	0	165 200
57	Литформа ХТ 1800-4332	117 120	1	не применялся	0	не применялся	0	117 100
58	Лифт г/п 2 тн	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
59	Лифт г/п 2 тн	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
60	Лифт грузовой	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
61	Лифт грузовой 2 т	11 686	1	не применялся	0	не применялся	0	11 700
62	Машина точечная МТ-3001	105 819	1	не применялся	0	не применялся	0	105 800
63	Маятниковая пила НО-2630 11625	6 660	1	не применялся	0	не применялся	0	6 700
64	Монорельс г/п 0,5 тн	6 240	1	не применялся	0	не применялся	0	6 200
65	Мостовой кран 10 тн	41 467	1	не применялся	0	не применялся	0	41 500
66	Насос 1 ЦНСГ 60-198, без двигателя. без рамы Гидро	36 640	1	не применялся	0	не применялся	0	36 600
67	Насос вакуумный НВР-90Д	9 478	1	не применялся	0	не применялся	0	9 500
68	Насос ЭЦВ10-65-110 нрк	46 301	1	не применялся	0	не применялся	0	46 300
69	Настольно-сверлильный станок 2Г103 ПН	7 176	1	не применялся	0	не применялся	0	7 200
70	Настольно-сверлильный станок 2Г-103 ПН 11284	7 176	1	не применялся	0	не применялся	0	7 200
71	Настольно-сверлильный станок НС-16М	14 166	1	не применялся	0	не применялся	0	14 200
72	Осушитель воздуха ОВ-360М	66 074	1	не применялся	0	не применялся	0	66 100
73	Печь для хранения фильтров осушительных НО-3094	9 676	1	не применялся	0	не применялся	0	9 700
74	Печь Н-30 х 50А эл.щитом 490	9 676	1	не применялся	0	не применялся	0	9 700
75	Пневмопресс НО-3767 д/обрубки гайки (8ЕФ 945005)	11 834	1	не применялся	0	не применялся	0	11 800
76	Пневмопресс НО-3767.00.00	31 913	1	не применялся	0	не применялся	0	31 900
77	Преобразователь частоты FRN 37F1S-4E	74 477	1	не применялся	0	не применялся	0	74 500



78	Пресс д/развальцовки трубки нагнетания НО-2613	39 600	1	не применялся	0	не применялся	0	39 600
79	Пресс для выруб-ки отверстий в уплотнителе НО-975	39 600	1	не применялся	0	не применялся	0	39 600
80	Пресс для обжим-ки эл.контакта Д-10	43 441	1	не применялся	0	не применялся	0	43 400
81	Пресс КВ-2536 574	43 441	1	не применялся	0	не применялся	0	43 400
82	Пресс КД-2126	145 567	1	не применялся	0	не применялся	0	145 600
83	Пресс КД-2126 К	145 567	1	не применялся	0	не применялся	0	145 600
84	Пресс КД-2128	144 146	1	не применялся	0	не применялся	0	144 100
85	Пресс МГП-2	21 721	1	не применялся	0	не применялся	0	21 700
86	Пресс под кнопку НО-2945	19 800	1	не применялся	0	не применялся	0	19 800
87	Приспособление д/снятия заусениц в трубке	19 800	1	не применялся	0	не применялся	0	19 800
88	Приспособление НО-2772	35 690	1	не применялся	0	не применялся	0	35 700
89	Пробойная уста-новка GPI-745A	42 633	1	не применялся	0	не применялся	0	42 600
90	Пружино-навивочный авто-мат А-5214А	45 416	1	не применялся	0	не применялся	0	45 400
91	Пуансон вакуум-формовочный на под.	23 028	1	не применялся	0	не применялся	0	23 000
92	Пуансон НО-3694	68 299	1	не применялся	0	не применялся	0	68 300
93	Пуансон НО-3887 на панель двери	22 062	1	не применялся	0	не применялся	0	22 100
94	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	14 059	1	не применялся	0	не применялся	0	14 100
95	Распылитель ЭР-10 эл.статич.	14 059	1	не применялся	0	не применялся	0	14 100
96	Распылитель ЭР-8	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
97	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
98	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
99	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
100	Распылитель ЭР-9	1 580	1	не применялся	0	не применялся	0	1 600
101	Расходомер - счетчик холодной воды "Взлет-ЭР"	4 263	1	не применялся	0	не применялся	0	4 300
102	Расходомер СТВГ-100	3 370	1	не применялся	0	не применялся	0	3 400
103	Сварочная маши-на МТ-16-18-У-4	8 994	1	не применялся	0	не применялся	0	9 000
104	Сварочная маши-на УДГУ-350 СЭ	23 985	1	не применялся	0	не применялся	0	24 000
105	Сервер	33 341	1	не применялся	0	не применялся	0	33 300
106	Сервер Aquarius Server TD 322	92 820	1	не применялся	0	не применялся	0	92 800
107	Сервер Intel	63 003	1	не применялся	0	не применялся	0	63 000

	2500LX							
108	Система видеонаблюдения	29 014	1	не применялся	0	не применялся	0	29 000
109	Система транс-ная испытат.станции х-ков модБЗТ0076	2 630 900	1	не применялся	0	не применялся	0	2 630 900
110	Система транс-ная уч-ка компл-ции х-ков модБЗТ0077	2 149 017	1	не применялся	0	не применялся	0	2 149 000
111	Система транс-ная уч-ка упаковки х-ков модБЗТ0078	1 728 016	1	не применялся	0	не применялся	0	1 728 000
112	Система трансп-ная уч-ка сборки хол-ков модБЗТ0075	6 071 031	1	не применялся	0	не применялся	0	6 071 000
113	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
114	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
115	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
116	Стабилизатор	27 298	1	не применялся	0	не применялся	0	27 300
117	Станция осушки воздуха УОВ-30	19 412	1	не применялся	0	не применялся	0	19 400
118	Сушильный шкаф НО-3024	16 982	1	не применялся	0	не применялся	0	17 000
119	Тахограф	7 678	1	не применялся	0	не применялся	0	7 700
120	Тельферная линия на участке штампов	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
121	Тельферная линия на уч-ке об-раб.конденсатора	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
122	Тельферная линия НО-2958	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
123	Тельферная линия НО-3064	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
124	Тельферная линия НО-3116	9 072	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
125	Термопластавтомат СЕС-Н/НУ 89408	314 950	1	не применялся	0	не применялся	0	315 000
126	Термошкаф НО-4178 д/прогрева уплотнителя перед сб.	10 374	1	не применялся	0	не применялся	0	10 400
127	Термошкаф НО-4186 д/прогрева уплотнителя перед сб.	8 894	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
128	Толщиномер МТ-41НЦ	4 500	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
129	Толщиномер МТ-41НЦ 1353	4 500	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
130	Трансформатор силовой ТМ-1600 3295	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
131	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501595	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400

132	Трансформатор ТМ-1600 /10 сил.масл.501597	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
133	Трансформатор ТМ-1600 силовой	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
134	Трансформатор ТМ-1600 силовой инв.№ 10152 501596	126 374	1	не применялся	0	не применялся	0	126 400
135	Универ. электро-эрозион.копир.-прошив.ст-к 4Е-724	155 993	1	не применялся	0	не применялся	0	156 000
136	Универсальный выпрямитель УВ-160-2-3	17 301	1	не применялся	0	не применялся	0	17 300
137	Установка д/гибки корпуса двери НО-3498	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
138	Установка д/гибки панелей бок.,дна крышки НО-3586	7 416	1	не применялся	0	не применялся	0	7 400
139	Установка д/резки труб стальных НО-3573	21 776	1	не применялся	0	не применялся	0	21 800
140	Установка д/мерной резки капиллярной трубки	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
141	Установка д/навивки капил.трубки НО-1080	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
142	Установка д/накатки канавок на капил.трубке	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
143	Установка д/пробивки 26 отв.в кор. двери НО-2754	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
144	Установка д/пробивки 26 отв.в корпусе двери	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
145	Установка д/пробивки 2-х отв.в кор. двери НО-3145	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
146	Установка д/прошивки каналов испарителя НО-3194	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
147	Установка д/развальцовки трубки НО-2613	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
148	Установка д/развальцовки	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600

	медной трубки							
149	Установка д/разматывания трубки	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
150	Установка д/резки и рихтовки	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
151	Установка д/резки и рихтовки ребра конд. НО-1860	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
152	Установка д/резки трубки конденсатора НО-2479	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
153	Установка д/рихтовки и рубки ребра конденсатора	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
154	Установка д/снятия заусениц в трубках НО-1432	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
155	Установка д/сушки заготовки испарителя	38 586	1	не применялся	0	не применялся	0	38 600
156	Установка для выдавливания пасты НО-6150000	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
157	Установка для гибки испарителя НО-2772	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
158	Установка для обжимки задней стенки исп. НО-1004	5 562	1	не применялся	0	не применялся	0	5 600
159	Установка для пробивки отв. в камере охл. НО-2195	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
160	Установка для резки уплотнителя НО-2762	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
161	Установка для среза скоса на планках НО-2715	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
162	Установка НО-2195 д/пробивки отвер. в камере охл.	31 117	1	не применялся	0	не применялся	0	31 100
163	Установка НО-3918	51 448	1	не применялся	0	не применялся	0	51 400
164	Установка УД-40	16 332	1	не применялся	0	не применялся	0	16 300
165	Циркулярная пила НО-1505	1 452	1	не применялся	0	не применялся	0	1 500
166	Штамп 1541-4392	13 860	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
167	Штамп 1541-4420	6 113	1	не применялся	0	не применялся	0	6 100
168	Штамп 1541-4443	6 868	1	не применялся	0	не применялся	0	6 900
169	Штамп 1600-4053	9 078	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
170	Штамп 1601-4415	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
171	Штамп 1601-4427	8 715	1	не применялся	0	не применялся	0	8 700

172	Штамп 1601-4463	5 838	1	не применялся	0	не применялся	0	5 800
173	Штамп 1601-4465	5 080	1	не применялся	0	не применялся	0	5 100
174	Штамп 1601-4472	86 614	1	не применялся	0	не применялся	0	86 600
175	Штамп 1601-4478	5 517	1	не применялся	0	не применялся	0	5 500
176	Штамп 1700-4268	5 517	1	не применялся	0	не применялся	0	5 500
177	Штамп 1700-4453	40 175	1	не применялся	0	не применялся	0	40 200
178	Штамп 1700-4469	7 723	1	не применялся	0	не применялся	0	7 700
179	Штамп 1700-4478	4 492	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
180	Штамп 1740-4293	9 813	1	не применялся	0	не применялся	0	9 800
181	Штамп 1740-4294	81 031	1	не применялся	0	не применялся	0	81 000
182	Штамп 1740-4295	73 540	1	не применялся	0	не применялся	0	73 500
183	Штамп 1740-4322	80 214	1	не применялся	0	не применялся	0	80 200
184	Штамп 1740-4330	84 140	1	не применялся	0	не применялся	0	84 100
185	Штамп 1740-4331	79 933	1	не применялся	0	не применялся	0	79 900
186	Штамп 1740-4332	79 632	1	не применялся	0	не применялся	0	79 600
187	Штамп 1740-4333	82 337	1	не применялся	0	не применялся	0	82 300
188	Штамп ХТ 1541-4441	38 413	1	не применялся	0	не применялся	0	38 400
189	Штамп ХТ 1541-4442	37 661	1	не применялся	0	не применялся	0	37 700
190	Штамп ХТ 1601-4445	46 418	1	не применялся	0	не применялся	0	46 400
191	Штамп ХТ 1740-4314	80 950	1	не применялся	0	не применялся	0	81 000
192	Штамп ХТ 1740-4319	46 075	1	не применялся	0	не применялся	0	46 100
193	Электронная проходная Рерсо-КТ02	72 782	1	не применялся	0	не применялся	0	72 800
194	Электротельфер 1026	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
195	Электротельфер 340	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
196	Электротельфер г/п 0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
197	Электротельфер г/п 0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
198	Электротельфер г/п 2 тн	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
199	Электротельфер г/п 2 тн ТЭЗ 511	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
200	Электротельфер г/п 2,0 тн	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
201	Электротельфер г/п 3,2 тн ТЭЗ 511	23 695	1	не применялся	0	не применялся	0	23 700
202	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
203	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
204	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
205	Электротельфер ТЭ-0,5 тн	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
206	Электротельфер ТЭ-1 тн	14 480	1	не применялся	0	не применялся	0	14 500

207	Электротельфер ТЭ-1 тн	14 480	1	не применялся	0	не применялся	0	14 500
208	Газовая печь /с МБП 1980/	24 816	1	не применялся	0	не применялся	0	24 800
209	Гильотинные ножницы 45	38 032	1	не применялся	0	не применялся	0	38 000
210	Гильотинные ножницы НА-3121	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
211	Гильотинные ножницы Н-3121	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
212	Гильотинные ножницы НД-3318	47 540	1	не применялся	0	не применялся	0	47 500
213	Зарядное устройство АЗРК-80	413	1	не применялся	0	не применялся	0	400
214	Зарядное устройство для щелочных аккумуляторов	413	1	не применялся	0	не применялся	0	400
215	Зарядное устройство РСТ-20-24	413	1	не применялся	0	не применялся	0	400
216	Заточной станок ЗА-63Н	1 507	1	не применялся	0	не применялся	0	1 500
217	Заточной станок ЗА-64Д 1724 инв.№0003118	1 507	1	не применялся	0	не применялся	0	1 500
218	Кран-балка г/л 3,2 тн 448	10 841	1	не применялся	0	не применялся	0	10 800
219	Кран-штабелер 0,5	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
220	Кран-штабелер КМОС 0, 125	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
221	Кран-штабелер КМОС-0,5 тн	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
222	Кран-штабелер НО-2345	63 385	1	не применялся	0	не применялся	0	63 400
223	Микроскоп металлургический МИМ-7 61545	9 215	1	не применялся	0	не применялся	0	9 200
224	Настольно-сверлильный станок 2М-112 94047	20 009	1	не применялся	0	не применялся	0	20 000
225	Поверочная установка У-1134 М	59 238	1	не применялся	0	не применялся	0	59 200
226	Настольно сверлильный станок НС 12А	29 768	1	не применялся	0	не применялся	0	29 800
227	Сварочная машина ВД-30	3 661	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
228	Сварочная машина для сварки уплотнителя НО-7890	3 661	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
229	Сварочная машина НО-2672	6 102	1	не применялся	0	не применялся	0	6 100
230	Сварочный аппарат ВД-201 1030	4 491	1	не применялся	0	не применялся	0	4 500
231	Сварочный выпрямитель ВД-306	3 661	1	не применялся	0	не применялся	0	3 700
232	Сейф с подставкой	5 492	1	не применялся	0	не применялся	0	5 500

233	Станция осушки воздуха А-100У	26 995	1	не применялся	0	не применялся	0	27 000
234	Твердомер ТК-2М	11 848	1	не применялся	0	не применялся	0	11 800
235	Тележка с подъемной платформой НО-2539	3 295	1	не применялся	0	не применялся	0	3 300
236	Тельфер собств.изготов.	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
237	Установка для сварки уплотнителя НО-1107	2 700	1	не применялся	0	не применялся	0	2 700
238	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
239	Установка НО-3505 д/пробивки и пуклевки 3 отв.в боков.панеле	23 338	1	не применялся	0	не применялся	0	23 300
240	Установка НО-3718	38 586	1	не применялся	0	не применялся	0	38 600
241	Установка НО-3719	38 586	1	не применялся	0	не применялся	0	38 600
242	Фрезерный станок по дереву ФГП-1442	25 679	1	не применялся	0	не применялся	0	25 700
243	Циркулярный стол, инв.№0008010	11 964	1	не применялся	0	не применялся	0	12 000
244	Шкаф для сушки полиэтилена	16 982	1	не применялся	0	не применялся	0	17 000
245	Штамп 1541-4430	6 113	1	не применялся	0	не применялся	0	6 100
246	Штамп 1561-4290	13 860	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
247	Штамп 1561-4291	13 860	1	не применялся	0	не применялся	0	13 900
248	Штамп 1600-4044	9 078	1	не применялся	0	не применялся	0	9 100
249	Штамп 1601-4405	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
250	Штамп 1601-4409	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
251	Штамп 1601-4419	8 901	1	не применялся	0	не применялся	0	8 900
252	Штамп 1601-4446	5 838	1	не применялся	0	не применялся	0	5 800
253	Штамп 1601-4461	5 838	1	не применялся	0	не применялся	0	5 800
254	Эл.сварочная машина МТП-75/15390	2 994	1	не применялся	0	не применялся	0	3 000
255	Электродпечь Ц-105	403 305	1	не применялся	0	не применялся	0	403 300
256	Электротельфер г/п 2 тн	18 430	1	не применялся	0	не применялся	0	18 400
257	Эл.печь Н-45 с эл.щитом управления	9 676	1	не применялся	0	не применялся	0	9 700
258	Вертикально-фрезерный станок 6Т-12-1 939	не применялся	0	не применялся	0	78 705	1	78 700
259	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	не применялся	0	не применялся	0	22 032	1	22 000

260	Конденсаторная установка УКЛН-0,38 381	не применялся	0	не применялся	0	22 032	1	22 000
261	Концентратор связи КСР-4	не применялся	0	не применялся	0	1 215	1	1 200
262	Отрезная ножовка 8В-72К	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
263	Пресс гидравлический ДГ-2430А	не применялся	0	не применялся	0	89 100	1	89 100
264	Строгальный станок 7303	не применялся	0	не применялся	0	25 060	1	25 100
265	Универсально-заточной станок 3Д-642Е	не применялся	0	не применялся	0	162 000	1	162 000
266	Универсально-фрезерный станок 6Д81Ш	не применялся	0	не применялся	0	93 960	1	94 000
267	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	не применялся	0	не применялся	0	90 720	1	90 700
268	Универсально-фрезерный станок 6Е75ПФ1	не применялся	0	не применялся	0	90 720	1	90 700
269	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	не применялся	0	не применялся	0	81 000	1	81 000
270	Фрезерно-консольный станок ИРФ-250	не применялся	0	не применялся	0	81 000	1	81 000
271	Внутришлифовальный станок 3А-227В 3686	не применялся	0	не применялся	0	64 800	1	64 800
272	Зубодолбежный станок 5М-14 674	не применялся	0	не применялся	0	57 024	1	57 000
273	Отрезная ножовка нерж. 8В-72К 1083	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
274	Отрезная ножовка нерж. 8В-72К 1049	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
275	Пианино	не применялся	0	не применялся	0	1 933	1	1 900
276	Пресс КД-2124-Е 8652	не применялся	0	не применялся	0	32 400	1	32 400
277	Рейсмусовый станок СР-3-6 20491	не применялся	0	не применялся	0	72 900	1	72 900
278	Сварочная машина МТ-1818	не применялся	0	не применялся	0	34 992	1	35 000
279	Стелоскоп стационарный СЛ-13	не применялся	0	не применялся	0	38 880	1	38 900
280	Точильный станок 3Б-633	не применялся	0	не применялся	0	16 200	1	16 200
281	Универсально-заточной станок 3Д-641Е	не применялся	0	не применялся	0	106 920	1	106 900
	<b>ИТОГО</b>							<b>22 200 700</b>



Таблица № 108. Результаты оценки рыночной стоимости товарно-материальных ценностей

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Canon	не применялся	0	не применялся	0	6 000	1	6 000
2	DS2100N-1200 промышленный стационарный лазерный сканер RS232+RS485, стандартное разрешение, 10-30Vdc	не применялся	0	не применялся	0	62 400	1	62 400
3	Датчик ДНТ-1	не применялся	0	не применялся	0	3 900	1	3 900
4	Датчик напора и тяги "ДНТ-100"	не применялся	0	не применялся	0	11 600	1	11 600
5	Датчик тяги ДРД-1	не применялся	0	не применялся	0	3 400	1	3 400
6	Детектор банкнот DORS 1000	не применялся	0	не применялся	0	1 300	1	1 300
7	Дифманометр ДМ-3583М	не применялся	0	не применялся	0	5 300	1	5 300
8	Исполнительный механизм МЭО 40/63	не применялся	0	не применялся	0	2 400	1	2 400
9	Исполнительный механизм МЭО-40/25	не применялся	0	не применялся	0	4 700	1	4 700
10	Кассовый аппарат ККМ Микро-103К	не применялся	0	не применялся	0	4 200	1	4 200
11	Лист г/к 20*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 19903-74	не применялся	0	не применялся	0	700	1	700
12	Лист г/к 20*1500*6000 ст45 н/о	не применялся	0	не применялся	0	12 100	1	12 100
13	Лист г/к 30*1500*1000 ст.3сп5 ГОСТ 14637-89	не применялся	0	не применялся	0	6 900	1	6 900
14	Лист г/к 40*1500*6000 н/о	не применялся	0	не применялся	0	1 600	1	1 600
15	Лист г/к 50*1500*1000 ст.3 сп/пс	не применялся	0	не применялся	0	5 400	1	5 400
16	Машина электронная контрольно-кассовая "Микро 104К"	не применялся	0	не применялся	0	4 300	1	4 300
17	Облучатель-рециркуляр СН-211-115 (настенный)	не применялся	0	не применялся	0	3 900	1	3 900
18	Паровой насос ПД	не применялся	0	не применялся	0	58 000	1	58 000

	16/20	ся		ся				
19	Подъемник на за- калочную ванну	не применял- ся	0	не применял- ся	0	26 000	1	26 000
20	Прибор контроля пламени Ф 34,2	не применял- ся	0	не применял- ся	0	11 400	1	11 400
21	Принтер	не применял- ся	0	не применял- ся	0	1 400	1	1 400
22	Радиосканер ла- зерный промыш- ленный	не применял- ся	0	не применял- ся	0	21 300	1	21 300
23	Регулятор Р 25.1.2	не применял- ся	0	не применял- ся	0	4 400	1	4 400
24	Сигнализатор уровня жидкости	не применял- ся	0	не применял- ся	0	9 300	1	9 300
25	Сканер	не применял- ся	0	не применял- ся	0	13 200	1	13 200
26	Счетчик банкнот Magnez - 15	не применял- ся	0	не применял- ся	0	2 200	1	2 200
27	Терминал сбора данных (лазер- ный)	не применял- ся	0	не применял- ся	0	40 100	1	40 100
28	Электросчетчик	не применял- ся	0	не применял- ся	0	1 700	1	1 700
29	Поддон 7878-7316	не применял- ся	0	не применял- ся	0	44 000	1	44 000
30	Тара обечайки 5254750064	не применял- ся	0	не применял- ся	0	10 000	1	10 000
31	Ящик металличе- ский (Ат- лант)5254750060	не применял- ся	0	не применял- ся	0	35 600	1	35 600
32	Ящик металличе- ский (РБ)	не применял- ся	0	не применял- ся	0	49 300	1	49 300
	<b>ИТОГО</b>							<b>468 000</b>

**Технологическое оборудование, оснастка и ТМЦ** – 22 668 700 (Двадцать два миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч семьсот) рублей без НДС.

**22. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ****22.1. Описание объектов оценки и их местоположения**

Описание объектов оценки составлено на основании визуального осмотра объектов и документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр производился визуально, по наружному состоянию, возможны скрытые дефекты.

Место расположения объектов оценки: г. Смоленск, ул. Нарвская, д. 4, территория ОАО «Айсберг».

**Таблица № 109**

Сегмент рынка	Рынок легкового, грузового и специализированного автотранспорта, бывшего в использовании
Текущее использование объектов оценки	Не используются
Обременение	Нет

**Техническое состояние и дефекты.****Таблица № 110**

Наименование	Год выпуска	Техническое состояние и дефекты.
Автомобиль ИЖ 27175-037 год вып. 2009, рег. знак Н053КУ67	2009	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Автомашина КАМАЗ-5410 год вып.1991, рег. знак О999МВ67	1991	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Полуприцеп KAISER S3803V год вып. 1993, рег. знак АВ696167	1993	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Полуприцеп МАЗ-975800-013 год вып. 2007, рег. знак АА858967	2007	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 60%.
Автомобиль ГАЗ-31105, год вып. 2004, рег. знак Р037РР67	2004	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Автомашина КАМАЗ-53215N, год вып. 2004, рег. знак Р068ЕЕ67	2004	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Автомашина КАМАЗ 54115-15 год вып.2007, рег. знак Р282КВ67	2007	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 60%.
Автомашина КАМАЗ-5320 год вып.1992, рег. знак Р307ЕВ67	1992	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Автомашина ЗИЛ-4331 год вып.1994, рег. знак Р376СК67	1994	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Автомашина ЗИЛ-431412 год вып.1991, рег. знак Р402ЕВ67	1991	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 90%.
Автомашина ГАЗ-5312-К0503Б год вып.1988, рег. знак Р404ЕВ67	1988	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 95%.
Автомашина ЗИЛ-ММ34502 год вып.1991, рег. знак Р409ЕВ67	1991	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 95%.
Автомашина ЗИЛ-431410 год вып.1993, рег. знак Р670ВТ67	1993	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 90%.

Автомашина ГАЗ-33021 год вып. 2002, рег. знак Т606КУ67	2002	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 80%.
Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	1998	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 70%.
Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	1993	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения, трещина блока цилиндров. Неисправен. Регистрационные данные не соответствуют сведениям Ростехнадзора (№ двигателя, заводской номер, цвет). В связи с чем, данное транспортное средство представляет интерес в качестве лома
Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	2003	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 65%.
Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	2004	Т/с находится в неудовлетворительном состоянии, многочисленные следы коррозии, вмятины, сколы, загрязнения. Физический износ 65%.

На дату осмотра объекты оценки находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, частично разукomплектованы.

Фотографии объектов оценки представлены в Приложении (Том 2).

Описание объектов оценки произведено на основании осмотра и ознакомления с документацией.

### 22.3. Выбор и обоснование подходов к оценке

Объектами оценки являются легковой, грузовой и специализированный транспорт. Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для продажи в рамках конкурсного производства. В связи с этим определению подлежат:

1) рыночная стоимость объекта оценки.

В рамках затратного подхода расчет стоимости объекта оценки осуществлялся методом, основанном на цене однородного аналога или на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа, а его утилизационная стоимость - методом калькуляции стоимостей годных остатков и материалов с учетом затрат на их реализацию и утилизацию. Полная восстановительная стоимость (ПВС) транспортных средств определяется на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации об отпускных ценах заводов изготовителей, ценах фирм посредников.

Оценка на основе сравнительного подхода основана на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предположений по объектам, сходными с оцениваемыми. Цены на объекты аналогии затем корректируются с учетом параметров, по которым оцениваемые объекты отличается друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предположениях по продаже, аналогичных объекту оценки.
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения
4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, продажи или продающихся на рынке по отдельным моментам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей в условиях

недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально-обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

С помощью корректирующих коэффициентов могут быть учтены различия между сравниваемыми объектами по таким качественным характеристикам, как дизайн, эргономика, экология, комфортность управления и т.п. В этом случае эксперты оценивают качественные характеристики в баллах по соответствующим шкалам и балльные оценки включаются в формулу для расчета  $K_i$ .

Доходный подход для расчетов не использовался по причине неразвитости и непрозрачности рынка аренды транспортных средств.

Вывод: Для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный и затратный подходы. Доходный подходы не применялись.

## **22.4. Методология оценки**

### **22.4.1. Расчет стоимости доходным подходом**

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования.

Оценка основных средств в рамках доходного подхода может быть осуществлена как оценка каждого объекта в отдельности, исходя из его производственного потенциала и прогноза цен на производимую им продукцию. По мнению Оценщика, данный способ определения рыночной стоимости автотранспортных средств не представляется осуществимым, поскольку большинство объектов не производят конечную товарную продукцию, а осуществляют только определенные технологические операции, к тому же по данным Заказчика рыночная стоимость определяется для продажи объектов оценки, которые предполагается реализовать в ближайшее время.

В соответствии с вышесказанным, Оценщик в данной работе не применял доходный подход к оценке автотранспортных средств.

### **22.4.2. Расчет стоимости затратным подходом**

Для определения восстановительной стоимости оцениваемого объекта оценки применяются следующие основные методы:

#### **Метод количественного анализа**

Метод количественного анализа, заключается в прямом расчете затрат на производство объекта оценки. Общим руководством для расчета является Налоговый Кодекс РФ, где сформулированы основные статьи затрат: сырье и материалы, покупные комплектующие изделия, оплата труда основных рабочих, отчисления на социальное страхование, в пенсионный фонд, на медицинское страхование, в фонд занятости, затраты на содержание и эксплуатацию машин и оборудования, общехозяйственные расходы, коммерческие расходы. При определении расходов по приобретению и хранению следуют указаниям Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденному Министерством финансов РФ 30 декабря 1993 г. №160. В состав этих за-

трат включаются транспортно-заготовительные и складские расходы, с комиссионными снабженческим организациям, таможенные пошлины, все виды расходов, связанные с хранением на складах. Для расчета используются накопленная отраслевая система норм и нормативов.

### Метод расчета по цене однородного объекта

Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, схожий по технологии изготовления, материалам и конструкции, цена на который известна.

Затем определяется полная себестоимость его производства по формуле:

$$C_{п.пр} = \frac{(1 - НДС) \times (1 - Н_{пр} - K_p) \times Ц_{од}}{1 - Н_{пр}}, \text{ где:}$$

$C_{п.пр}$	-	полная себестоимость производства однородного объекта;
НДС	-	ставка налога на добавленную стоимость;
$H_{пр}$	-	ставка налога на прибыль;
$K_p$	-	рентабельность продукции;
$Ц_{од}$	-	цена однородного объекта.

Допустимо принять рентабельность для пользующейся повышенным спросом продукции в интервале 0,25 - 0,35, для продукции, имеющей средний спрос, - от 0,1 до 0,25, низкий – от 0,05 до 0,1.

Затем рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие различия. Например, при различии в массе объектов расчетная формула имеет вид:

$$C_{п} = C_{п.пр} \times \frac{M_{о.}}{M_{од}}, \text{ где:}$$

$C_{п}$	-	полная себестоимость оцениваемого объекта;
$C_{п.пр}$	-	полная себестоимость производства однородного объекта;
$M_{о}/M_{од}$	-	масса конструкции оцениваемого и однородного объектов соответственно.

На последнем этапе определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта по формуле:

$$C_{в} = \frac{(1 - Н_{пр}) \times C_{п}}{(1 - Н_{пр} - K_p)}$$

Если спрос на оцениваемые объекты отсутствует, то их стоимость принимается на уровне себестоимости.

### Метод замещения или аналого-параметрический метод.

Этот метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

### Метод поэлементного расчета

В начале составляется перечень составляющих материалов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по ним. Но это становится возможным только при наличии развитого рынка составляющих ресурсов.

Затем определяется полная себестоимость объекта по формуле:

$$C_{п} = \sum C_{э} + B, \text{ где:}$$

$C_{п}$	-	полная себестоимость оцениваемого объекта;
$C_{э}$	-	стоимость комплектующего узла или агрегата;
$B$	-	собственные затраты изготовителя (например, стоимость сборки)

После этого рассчитывается восстановительная стоимость оцениваемого объекта ( $C_{в}$ ) по приведенной выше формуле.

### Индексный метод оценки

При его применении осуществляется приведение базовой стоимости объекта к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей оцениваемой группе за соответствующий период.

$$C_{в} = C_{б} \times I, \text{ где:}$$

$C_{в}$	-	восстановительная стоимость объекта;
$C_{б}$	-	базовая стоимость объекта;
$I$	-	индекс изменения цен

## Расчет стоимости замещения

Данные по стоимости новых автотранспортных средств представлены в таблице № 78, раздела «Оценка оборудования». Расчет произведен в таблице ниже.

Таблица № 111

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Кол-во, шт.	Стоимость нового, руб.	Транспортные расходы =1,7%	Цена нового с установкой, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	1998	1	710 000	12 070	722 070	70	20	0	76,0	173 297
2	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	1993	вес попогрузчика - 4730 кг	засор - 25%	итого общий вес металлолома - 3 547,5 кг	стоимость 1 т металлолома - 6648 руб.	источник информации - <a href="http://bionover.ru/metal/smolensk/">http://bionover.ru/metal/smolensk/</a>	0	0	0	23 600
3	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	2003	1	600 300	10 205	610 505	65	0	0	65,0	213 677
4	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	2004	1	600 300	10 205	610 505	65	0	0	65,0	213 677

Для определения физического состояния объектов оценки, был применен метод экспертного определения состояния, которое приведено в Таблице № 1 методического руководства по определению стоимости транспортного средства с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления" РД 37.009.015-98 (издание №7).

Таблица № 112

## Экспертное определение износа АМТС по его техническому состоянию

Описание технического состояния АМТС	Оценка состояния	Износ (И <sub>физ</sub> ), %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	$0 \leq \text{И}_{\text{физ}} < 10$
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	$10 \leq \text{И}_{\text{физ}} < 25$
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей.	Хорошее	$25 \leq \text{И}_{\text{физ}} < 40$
С выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей; имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	$40 \leq \text{И}_{\text{физ}} < 60$
Пригодно для дальнейшей эксплуатации. Требуется выполнения работ по текущему ремонту агрегатов, кузова, частичного восстановления наружной окраски.	Условно пригодное	$60 \leq \text{И}_{\text{физ}} < 75$
Находится в эксплуатации. Требуется значительного ремонта:	Неудовлетворительное	$75 \leq \text{И}_{\text{физ}} < 80$

номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), восстановления значительной части лакокрасочного покрытия. Требуемый ремонт всё ещё экономически целесообразен.		
Находится в критическом состоянии или выведено из эксплуатации. Требуемый ремонт уже экономически нецелесообразен.	Предельное	$80 \leq I_{\text{физ}} < 100$

### Функциональный (моральный) износ.

Функциональный износ – это уменьшение стоимости объекта оценки из-за его несоответствия современным требованиям по безопасности, конструктивному исполнению, экологии, комфортности и другим функциональным характеристикам.

При определении функционального износа оценщик исходил из следующих критериев:

- прекращено или нет производство оцениваемого объекта на дату оценки;
- продолжает ли выпускаться оцениваемый автомобиль в имеющейся на дату оценки комплектации;
- проводилась ли модернизация оцениваемой модели транспортного средства.

Для определения функционального износа также были применены данные таблицы № 113.

### Таблица экспертного определения процента функционального износа автотранспорта

Таблица № 113

Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент функционального износа
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0%
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	(5-10)%
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	(15-35)%
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	(40-70)%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	(75-100)%

### 22.4.3. Расчет стоимости сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа продаж.

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектами. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании метода сравнительного анализа продаж предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка продаж и предложений на продажу для отбора объектов-аналогов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, условиях сделки и т.д.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, схожих с оцениваемыми. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке транспортного средства, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.



Оценщиком были отобраны по 3 аналога, наиболее сопоставимых с объектами оценки. Ниже приведен расчет рыночной стоимости транспортных средств.

Таблица № 114

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ИЖ 27175-037	ИЖ 27175	ИЖ 27175	ИЖ 27175
2	Стоимость, руб.		0	115 000	128 000
3	Год выпуска	2009	2010	2008	2010
4	Продолжительность эксплуатации, лет	6	5	7	5
5	Фактический пробег, тыс.км.	192	100,0	80,0	105,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	32,00	20,00	11,43	21,00
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)
8	Корректировка на общее состояние, %		-20,0%	-20,0%	-20,0%
9	Скорректированная цена, руб.		0	92 000	102 400
10	Физический износ, %	80,0	50,3	53,7	51,3
11	Корректировка на физический износ, %		-29,7%	-26,3%	-28,7%
12	Скорректированная цена, руб.		0	67 804	73 011
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	инжекторный, бензиновый	инжекторный, бензиновый	инжекторный, бензиновый	инжекторный, бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		0	67 804	73 011
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		0	61 024	65 710
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		0	54 922	59 139
21	Тип транспортного средства	Фургон	Фургон	Фургон	Фургон
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		0	54 922	59 139
24	Количество корректировок		4	4	4
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a>	<a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a>	<a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		38 000		

Таблица № 115

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	КАМАЗ-5410	КАМАЗ-5410	КАМАЗ-5410	КАМАЗ-5410
2	Стоимость, руб.		120 000	200 000	250 000
3	Год выпуска	1991	1991	1991	1991
4	Продолжительность эксплуатации, лет	24	24	24	24

5	Фактический пробег, тыс.км.	500	500,0	30,0	80,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	20,83	20,83	1,25	3,33
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		120 000	200 000	250 000
10	Физический износ, %	80,0	80,0	80,0	80,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		120 000	200 000	250 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	дизельный	дизельный	дизельный	дизельный
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		120 000	200 000	250 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		108 000	180 000	225 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		97 200	162 000	202 500
21	Тип транспортного средства	Седелный тягач	Седелный тягач	Седелный тягач	Седелный тягач
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		97 200	162 000	202 500
24	Количество корректировок		3	3	3
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	153 900			

Таблица № 116

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	Полуприцеп KAISER S3803V	Полуприцеп KAISER S3803V	Полуприцеп Kogel SP24	Полуприцеп МАЗ
2	Стоимость, руб.		250 000	200 000	149 000
3	Год выпуска	1993	1996	1993	1992
4	Продолжительность эксплуатации, лет	22	19	22	23
5	Фактический пробег, тыс.км.	0	0,0	0,0	0,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%

9	Скорректированная цена, руб.		250 000	200 000	149 000
10	Физический износ, %	80,0	80,0	80,0	80,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		250 000	200 000	149 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	-	-	-	-
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		250 000	200 000	149 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		225 000	180 000	134 100
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		202 500	162 000	120 690
21	Тип транспортного средства	полуприцеп	полуприцеп	полуприцеп	полуприцеп
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		202 500	162 000	120 690
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://www.classifieds24.ru/s/molensk/spetstekhnika-gruzoviki-kommercheskii-transport-pritsepy/polupritsep-kaiser-1996g-v-tent-deshevo-1450720.html">http://www.classifieds24.ru/s/molensk/spetstekhnika-gruzoviki-kommercheskii-transport-pritsepy/polupritsep-kaiser-1996g-v-tent-deshevo-1450720.html</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5309211-745bf.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5309211-745bf.html</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5085456-ac757.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5085456-ac757.html</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	161 700			

Таблица № 117

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	Полуприцеп МАЗ-975800-013	Полуприцеп МАЗ	Полуприцеп МАЗ	Полуприцеп МАЗ
2	Стоимость, руб.		300 000	280 000	290 000
3	Год выпуска	2007	2007	2006	2006
4	Продолжительность эксплуатации, лет	8	8	9	9
5	Фактический пробег, тыс.км.	0	0,0	0,0	0,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Общее состояние	Удовлетворительное (40-60%)	Удовлетворительное (40-60%)	Удовлетворительное (40-60%)	Удовлетворительное (40-60%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%

9	Скорректированная цена, руб.		300 000	280 000	290 000
10	Физический износ, %	60,0	60,0	60,0	60,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		300 000	280 000	290 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	-	-	-	-
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		300 000	280 000	290 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		270 000	252 000	261 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		243 000	226 800	234 900
21	Тип транспортного средства	полуприцеп	полуприцеп	полуприцеп	полуприцеп
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		243 000	226 800	234 900
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/505268-2-ce8b4.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/505268-2-ce8b4.html</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5320763-484c3.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5320763-484c3.html</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5290667-531376.html">http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5290667-531376.html</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		234 900		

Таблица № 118

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ГАЗ-31105	ГАЗ-31105	ГАЗ-31105	ГАЗ-31105
2	Стоимость, руб.		32 000	35 000	40 000
3	Год выпуска	2004	2004	2004	2004
4	Продолжительность эксплуатации, лет	11	11	11	11
5	Фактический пробег, тыс.км.	220	117,0	106,0	133,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	20,00	10,64	9,64	12,09
7	Общее состояние	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		32 000	35 000	40 000
10	Физический износ, %	80,0	69,3	68,0	71,1
11	Корректировка на физический износ, %		-10,7%	-12,0%	-8,9%
12	Скорректированная цена, руб.		28 576	30 800	36 440
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	инжекторный, бензиновый	инжекторный, бензиновый	инжекторный, бензиновый	инжекторный, бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя		0,0%	0,0%	0,0%

	теля, %				
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		28 576	30 800	36 440
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		25 718	27 720	32 796
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		23 146	24 948	29 516
21	Тип транспортного средства	Седан	Седан	Седан	Седан
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		23 146	24 948	29 516
24	Количество корректировок		3	3	3
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a>	<a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a>	<a href="http://auto.ru">http://auto.ru</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		25 900		

Таблица № 119

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	КАМАЗ-53215N	КАМАЗ-53215N	КАМАЗ-53215N	КАМАЗ-53215N
2	Стоимость, руб.		430 000	455 000	460 000
3	Год выпуска	2004	2004	2004	2004
4	Продолжительность эксплуатации, лет	11	11	11	11
5	Фактический пробег, тыс.км.	150	150,0	150,0	210,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	13,64	13,64	13,64	19,09
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		430 000	455 000	460 000
10	Физический износ, %	80,0	78,8	78,8	82,3
11	Корректировка на физический износ, %		-1,2%	-1,2%	2,3%
12	Скорректированная цена, руб.		424 840	449 540	470 580
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	дизельный	дизельный	дизельный	дизельный
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		424 840	449 540	470 580
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		382 356	404 586	423 522
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		344 120	364 127	381 170

21	Тип транспортного средства	Грузовая бор- товая	Грузовая бор- товая	Грузовая бор- товая	Грузовая бор- товая
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		344 120	364 127	381 170
24	Количество корректировок		3	3	3
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	363 100			

Таблица № 120

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	КАМАЗ 54115-15	КАМАЗ 54115	КАМАЗ 54115	КАМАЗ 54115
2	Стоимость, руб.		395 000	450 000	490 000
3	Год выпуска	2007	2007	2007	2007
4	Продолжительность эксплуатации, лет	8	8	8	8
5	Фактический пробег, тыс.км.	150	150,0	100,0	117,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	18,75	18,75	12,50	14,63
7	Общее состояние	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		395 000	450 000	490 000
10	Физический износ, %	60,0	63,9	60,1	61,3
11	Корректировка на физический износ, %		3,9%	0,1%	1,3%
12	Скорректированная цена, руб.		410 405	450 450	496 370
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	дизельный	дизельный	дизельный	дизельный
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		410 405	450 450	496 370
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		369 365	405 405	446 733
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		332 429	364 865	402 060
21	Тип транспортного средства	Седелный тягач	Седелный тягач	Седелный тягач	Седелный тягач
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		332 429	364 865	402 060
24	Количество корректировок		3	3	3
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>

			<a href="http://to.ru/">to.ru/</a>	<a href="http://o.ru/">o.ru/</a>	<a href="http://.ru/">.ru/</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	366 400			

Таблица № 121

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	КАМАЗ-5320	КАМАЗ-5320	КАМАЗ-5320	КАМАЗ-5320
2	Стоимость, руб.		130 000	175 000	150 000
3	Год выпуска	1992	1992	1992	1993
4	Продолжительность эксплуатации, лет	23	23	23	22
5	Фактический пробег, тыс.км.	150	150,0	150,0	75,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	6,52	6,52	6,52	3,41
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		130 000	175 000	150 000
10	Физический износ, %	80,0	80,0	80,0	80,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		130 000	175 000	150 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	дизельный	дизельный	дизельный	дизельный
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		130 000	175 000	150 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		117 000	157 500	135 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		105 300	141 750	121 500
21	Тип транспортного средства	Грузовая бортовая	Грузовая бортовая	Грузовая бортовая	Грузовая бортовая
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		105 300	141 750	121 500
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.to.ru/">http://trucks.auto.to.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.o.ru/">http://trucks.auto.o.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	122 800			

Таблица № 122

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ЗИЛ-4331	ЗИЛ-4331	ЗИЛ-4331	ЗИЛ-4331
2	Стоимость, руб.		75 000	90 000	100 000



3	Год выпуска	1994	1994	1994	1994
4	Продолжительность эксплуатации, лет	21	21	21	21
5	Фактический пробег, тыс.км.	70	60,0	100,0	44,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	3,33	2,86	4,76	2,10
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		75 000	90 000	100 000
10	Физический износ, %	80,0	80,0	80,0	80,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		75 000	90 000	100 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		75 000	90 000	100 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		67 500	81 000	90 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		60 750	72 900	81 000
21	Тип транспортного средства	Грузовая бортовая	Грузовая бортовая	Грузовая бортовая	Грузовая бортовая
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		60 750	72 900	81 000
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/">http://trucks.auto.ru/</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	71 500			

Таблица № 123

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ЗИЛ-431412	ЗИЛ-431412	ЗИЛ-431412	ЗИЛ-431412
2	Стоимость, руб.		110 000	100 000	80 000
3	Год выпуска	1991	1992	1994	1991
4	Продолжительность эксплуатации, лет	24	23	21	24
5	Фактический пробег, тыс.км.	100	80,1	100,0	100,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	4,17	3,48	4,76	4,17
7	Общее состояние	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%



9	Скорректированная цена, руб.		110 000	100 000	80 000
10	Физический износ, %	90,0	90,0	90,0	90,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		110 000	100 000	80 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		110 000	100 000	80 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		99 000	90 000	72 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		89 100	81 000	64 800
21	Тип транспортного средства	Цистерна	Цистерна	Цистерна	Цистерна
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		89 100	81 000	64 800
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://auto.e1.ru/special/used/zil5/431412/7290117">http://auto.e1.ru/special/used/zil5/431412/7290117</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5247395-3658.html">http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5247395-3658.html</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4851135-a623b.html">http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4851135-a623b.html</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		78 300		

Таблица № 124

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ГАЗ-5312-К0503Б	ГАЗ-53	ГАЗ-53	ГАЗ-53
2	Стоимость, руб.		150 000	128 000	130 000
3	Год выпуска	1988	1987	1988	1988
4	Продолжительность эксплуатации, лет	27	28	27	27
5	Фактический пробег, тыс.км.	100	8,0	100,0	100,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	3,70	0,29	3,70	3,70
7	Общее состояние	Предельное (80-100%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)	Условно-пригодное (60-75%)
8	Корректировка на общее состояние, %		-30,0%	-30,0%	-30,0%
9	Скорректированная цена, руб.		105 000	89 600	91 000
10	Физический износ, %	95,0	80,0	80,0	80,0
11	Корректировка на физический износ, %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
12	Скорректированная цена, руб.		89 250	76 160	77 350
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя		0,0%	0,0%	0,0%

	теля, %				
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		89 250	76 160	77 350
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		80 325	68 544	69 615
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		72 293	61 690	62 654
21	Тип транспортного средства	Цистерна	Цистерна	Цистерна	Цистерна
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		72 293	61 690	62 654
24	Количество корректировок		4	4	4
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		65 500		

Таблица № 125

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ЗИЛ-ММ34502	ЗИЛ-ММ34502	ЗИЛ-ММ34502	ЗИЛ-ММ34502
2	Стоимость, руб.		50 000	100 000	120 000
3	Год выпуска	1991	1991	1991	1991
4	Продолжительность эксплуатации, лет	24	24	24	24
5	Фактический пробег, тыс.км.	150	200,0	1,0	21,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	6,25	8,33	0,04	0,88
7	Общее состояние	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		50 000	100 000	120 000
10	Физический износ, %	95,0	95,0	95,0	95,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		50 000	100 000	120 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		50 000	100 000	120 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		45 000	90 000	108 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		40 500	81 000	97 200

21	Тип транспортного средства	Самосвал	Самосвал	Самосвал	Самосвал
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		40 500	81 000	97 200
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		72 900		

Таблица № 126

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ЗИЛ-431410	ЗИЛ-431412	ЗИЛ-431412	ЗИЛ-431412
2	Стоимость, руб.		110 000	100 000	80 000
3	Год выпуска	1993	1992	1994	1991
4	Продолжительность эксплуатации, лет	22	23	21	24
5	Фактический пробег, тыс.км.	100	80,1	100,0	100,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	4,55	3,48	4,76	4,17
7	Общее состояние	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)	Предельное (80-100%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		110 000	100 000	80 000
10	Физический износ, %	90,0	90,0	90,0	90,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		110 000	100 000	80 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		110 000	100 000	80 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		99 000	90 000	72 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		89 100	81 000	64 800
21	Тип транспортного средства	Грузовой бортовой	Грузовой бортовой	Грузовой бортовой	Грузовой бортовой
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		89 100	81 000	64 800
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://auto.e1.ru/special/used/zil5/431412/7290117">http://auto.e1.ru/special/used/zil5/431412/7290117</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5247395-3658.html">http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5247395-3658.html</a>	<a href="http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4851135-a623b.html">http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/4851135-a623b.html</a>

28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС	78 300
----	---	--------

Таблица № 127

№ п/п	Характеризующие параметры транспортного средства	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
1	Наименование	ГАЗ-33021	ГАЗ-33021	ГАЗ-33021	ГАЗ-33021
2	Стоимость, руб.		95 000	100 000	100 000
3	Год выпуска	2002	2002	2002	2002
4	Продолжительность эксплуатации, лет	13	13	13	13
5	Фактический пробег, тыс.км.	120	120,0	80,0	167,0
6	Среднегодовой пробег, тыс.км/год	9,23	9,23	6,15	12,85
7	Общее состояние	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)	Неудовлетворительное (75-80%)
8	Корректировка на общее состояние, %		0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб.		95 000	100 000	100 000
10	Физический износ, %	80,0	80,0	80,0	80,0
11	Корректировка на физический износ, %		0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб.		95 000	100 000	100 000
13	Тип двигателя (карб., инж., диз.)	бензиновый	бензиновый	бензиновый	бензиновый
14	Корректировка на тип двигателя, %		0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена на тип двигателя, руб.		95 000	100 000	100 000
16	Предпродажная подготовка	нет	есть	есть	есть
17	Корректировка на предпродажную подготовку, %		-10,0	-10,0	-10,0
18	Скорректированная цена, руб.		85 500	90 000	90 000
19	Корректировка на уторговывание, %		-10,0	-10,0	-10,0
20	Скорректированная цена на уторговывание, руб.		76 950	81 000	81 000
21	Тип транспортного средства	Грузовой бортовой	Грузовой бортовой	Грузовой бортовой	Грузовой бортовой
22	Коэффициент корректировки на тип транспортного средства		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, руб.		76 950	81 000	81 000
24	Количество корректировок		2	2	2
25	Весовой коэффициент		3,00	3,00	3,00
26	Коэффициент отношения	1,00	0,33333	0,33333	0,33333
27	Источник информации		<a href="http://trucks.au.to.ru">http://trucks.au.to.ru</a>	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>	<a href="http://trucks.auto.ru">http://trucks.auto.ru</a>
28	Скорректированная стоимость оцениваемого объекта округленно, руб. без НДС		79 600		

Стоимость объектов оценки скорректирована относительно каждого показателя объектов – аналогов. Корректировка стоимости осуществлялась экспертно на каждом шаге расчетной таблицы. В результате найдена скорректированная величина всех аналогов, равная стоимости оцениваемых объектов.

**22.5. Согласование результатов определения рыночной стоимости объектов оценки.**

Согласование полученных результатов может осуществляться различными способами.

Итоговую стоимость объекта оценки можно получить через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиками в каждом конкретном случае самостоятельно. Или же может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщики руководствуются тем принципом, что стоимость, полученная в выбранном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта.

Итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом Оценщики руководствуются тем принципом, что стоимость, полученная в выбранном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта. Итоговую стоимость объекта оценки можно получить через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиками в каждом конкретном случае самостоятельно.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по стоимости объекта оценки в новом состоянии. Недостатком является невысокая точность оценки всех видов износа и устареваний объекта оценки.

Сравнительный подход основан на рыночных данных по продаже аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, существенно зависят от степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта. С учетом изложенного результатам сравнительного подхода был присвоен весовой коэффициент 1.

**Таблица № 128. Результаты оценки рыночной стоимости транспортных средств**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Итоговая величина рыночной стоимости без НДС, руб.
1	Автомобиль ИЖ 27175-037 год вып. 2009, рег. знак Н053КУ67	не применялся	0	не применялся	0	38 000	1	38 000
2	Автомашина КАМАЗ-5410 год вып. 1991, рег. знак О999МВ67	не применялся	0	не применялся	0	153 900	1	153 900
3	Полуприцеп KAISER S3803V год вып. 1993, рег. знак АВ696167	не применялся	0	не применялся	0	161 700	1	161 700
4	Полуприцеп МАЗ-975800-013 год вып. 2007, рег. знак АА858967	не применялся	0	не применялся	0	234 900	1	234 900
5	Автомобиль ГАЗ-31105, год вып. 2004, рег. знак Р037РР67	не применялся	0	не применялся	0	25 900	1	25 900
6	Автомашина КАМАЗ-53215N, год вып. 2004, рег. знак	не применялся	0	не применялся	0	363 100	1	363 100

	Р068ЕЕ67							
7	Автомашина КАМАЗ 54115-15 год вып.2007, рег. знак Р282КВ67	не применялся	0	не применялся	0	366 400	1	366 400
8	Автомашина КАМАЗ-5320 год вып.1992, рег. знак Р307ЕВ67	не применялся	0	не применялся	0	122 800	1	122 800
9	Автомашина ЗИЛ-4331 год вып.1994, рег. знак Р376СК67	не применялся	0	не применялся	0	71 500	1	71 500
10	Автомашина ЗИЛ-431412 год вып.1991, рег. знак Р402ЕВ67	не применялся	0	не применялся	0	78 300	1	78 300
11	Автомашина ГАЗ-5312-К0503Б год вып.1988, рег. знак Р404ЕВ67	не применялся	0	не применялся	0	65 500	1	65 500
12	Автомашина ЗИЛ-ММ34502 год вып.1991, рег. знак Р409ЕВ67	не применялся	0	не применялся	0	72 900	1	72 900
13	Автомашина ЗИЛ-431410 год вып.1993, рег. знак Р670ВТ67	не применялся	0	не применялся	0	78 300	1	78 300
14	Автомашина ГАЗ-33021 год вып. 2002, рег. знак Т606КУ67	не применялся	0	не применялся	0	79 600	1	79 600
15	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4408 СО67	173 300	1	не применялся	0	не применялся	0	173 300
16	Автопогрузчик ДВ-1792-30-20 № 4409 СО67	23 600	1	не применялся	0	не применялся	0	23 600
17	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 1818 67	213 700	1	не применялся	0	не применялся	0	213 700
18	Автоприцеп САЗП-8357 борт № АА 2133 67	213 700	1	не применялся	0	не применялся	0	213 700
	<b>ИТОГО</b>							<b>2 537 100</b>

### 22.6. Итоговое заключение.

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость автотранспортных средств составила с округлением:

2 537 100 (Два миллиона пятьсот тридцать семь тысяч сто) рублей без НДС.

**23. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, рассчитанная по состоянию на дату проведения оценки 22 июня 2015 года, составляет:

**Таблица № 129**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
<b>1</b>	<b>Отделение бондеризации</b>	<b>12 080 100</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 950,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:14</i>	<i>1 049 300</i>
<b>2</b>	<b>Склад № 1</b>	<b>12 486 000</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 870,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:12</i>	<i>2 007 000</i>
<b>3</b>	<b>Корпус № 6 РМЦ</b>	<b>16 158 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 037,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:7</i>	<i>1 145 400</i>
<b>4</b>	<b>Корпус № 1</b>	<b>98 291 400</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 10 992,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:16</i>	<i>10 080 000</i>
<b>5</b>	<b>Корпус № 3 и встройка между корпусами № 3 и № 4</b>	<b>44 356 100</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 2 504,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:18</i>	<i>2 765 800</i>
<b>6</b>	<b>Корпус № 4, заводоуправление, инструментальный цех № 10</b>	<b>29 753 800</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 993,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:2</i>	<i>2 201 400</i>
<b>7</b>	<b>Здание транспортного цеха ПС-300</b>	<b>6 357 400</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 976,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:6</i>	<i>1 078 100</i>
<b>8</b>	<b>Арочное сооружение (2-этажный склад)</b>	<b>4 397 200</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 551,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:8</i>	<i>608 600</i>
<b>9</b>	<b>Склад (арочное сооружение)</b>	<b>3 295 600</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 573,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:10</i>	<i>632 900</i>
<b>10</b>	<b>Здание участка восстановления холодильников арочное</b>	<b>3 588 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 767,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:3</i>	<i>847 200</i>
<b>11</b>	<b>Склад ГСМ</b>	<b>5 664 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 226,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:15</i>	<i>1 354 200</i>
<b>12</b>	<b>Склад КНР с комплектом погрузочно-разгрузочных работ со штабелером</b>	<b>3 646 400</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 314,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:17</i>	<i>346 800</i>
<b>13</b>	<b>Склад металла № 3</b>	<b>8 893 800</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 1 065,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:4</i>	<i>1 176 400</i>
<b>14</b>	<b>Доцсклад</b>	<b>2 706 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 464,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:5</i>	<i>512 500</i>
<b>15</b>	<b>Здание ЦЗЛ</b>	<b>4 138 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 887,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:9</i>	<i>979 800</i>
<b>16</b>	<b>Здание кузницы</b>	<b>2 950 300</b>
	<i>в том числе земельный участок общей площадью 396,0 кв.м., кадастровый номер 67:27:002 06 31:13</i>	<i>437 400</i>
17	Здание участка восстановления	1 332 700
18	Гараж для легковых машин	678 800

19	Гараж на 3 места	834 000
20	Гараж металлический	114 800
21	Механиз. склад штампов с краном-штабелер/стеллажи	659 000
22	Склад /арочное сооружение СА-1/-инстр.	3 270 300
23	Склад под гофроящики	1 997 100
24	Артскважина	182 600
25	Безрельсовая дорога 300 п. м.	322 900
26	Внешние кабельные сети/подстанция Чернушки 4	232 300
27	Водопроводные сети - 516 п.м.	92 600
28	Водопроводные сети - 25 п.м	6 800
29	Воздухопровод 1160 м	235 500
30	Газопровод	20 000
31	Галерея между корпусами 3 и 1	162 900
32	Галерея между корпусами № 1 и № 3 (отапливаемая)	689 800
33	Забор /ограждение территории завода	166 700
34	Кабельная соединительная линия от ОПТС-33 до завода	185 800
35	Канализационные сети - 590 п.м.	295 200
36	Канализационные сети - 70 п.м.	35 000
37	Канализация ливневая 86,5 п.м.	43 300
38	Паропровод 740 м	150 200
39	Резервуар (емкость) для хранения топлива (мазута)	122 700
40	Эстакада для хранения баллонов	121 500
41	Вертикальный отстойник	276 200
42	Нейтрализатор	92 100
43	Нейтрализатор	92 100
44	Локальная вычислительная сеть, 950 м	4 500
45	Оборотное водоснабжение - 30 м, d-200мм, сталь	18 400
46	Очистные сооружения	276 200
47	Земельный участок 67:27:0020631:19	17 929 800
	<b>Итого недвижимое имущество и сооружения:</b>	<b>289 845 700</b>
48	Технологическое оборудование и оснастка в кол-ве 281 ед.	22 200 700
49	Автотранспортные средства в кол-ве 18 ед.	2 537 100
50	Товарно-материальные ценности в кол-ве 32 наим.	468 000
	<b>ИТОГО ИМУЩЕСТВО</b>	<b>315 051 500</b>

**ИТОГО: 315 051 500 (Триста пятнадцать миллионов пятьдесят одна тысяча пятьсот) рублей, без учета НДС**

Оценщик

Демьянов А. В.



## 24. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Законы и нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ.
7. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним» от 21 июня 1997 года № 122 – ФЗ (в редакции от 17 июня 2010 года).
8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256.
9. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 255.
10. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
12. Стандарты Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», введенные в действие с 01 ноября 2008 года.

### Специальная литература

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 07 марта 2002 года № 568 – р.
2. Сборники «Укрупненные показатели восстановительной стоимости».
3. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53 – 86. Госгражданстрой. М. 1988.
4. Положение об организации проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально – культурного назначения: ВСН 58 – 88 (р). М., 1990.
5. Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279) – М. Стройиздат, 1974.
6. Александров В.Т., Арdziнов В. Д. «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве», Москва, 2012.
7. Асаул А. Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. 2001.
8. Грязнова А.Г., М.А. Федотова. Оценка недвижимости. «Финансы и статистика». М. 2002.
9. Иванова Е. И. Оценка стоимости недвижимости. М. Кнорус. 2009.
10. Касьяненко Т. Г. и др. Оценка недвижимости. М. КноРус, 2010.
11. Коростелев С. П. Теория и практика оценки, Маросейка, М. 2009.
12. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости» СПб.: Издательство «МКС», 2007.
13. Лейфер Л. А. Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2012, 2014.
14. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью», Москва, 2007.
15. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005.
16. Как оценить рыночную стоимость машин и оборудования на предприятии. Э. Саприцкий. Центр экономики и маркетинга, 1997 г.
17. Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие под общей редакцией В.П.

Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005

18. Практика оценки стоимости машин и оборудования. Под редакцией М.А. Федотовой. М. «Финансы и статистика», 2005, -271 с.

19. Р-03112194-0376-98. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния. (Утверждена Министерством транспорта РФ 10.12.1998г.).

20. РД 37.009.015 – 98. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (с изменениями № 1) (Утверждена Министерством экономики РФ в1998г) М., НАМИ, 1999 г.

21. РД 37.009.015 – 98. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (издание №7). М., ПРАЙС-Н, 2009 г.