



ОТЧЕТ №04/05/2016-370
об оценке рыночной стоимости имущества,
принадлежащего
ООО «Нижеволгоэлектромонтаж»

Заказчик:

**Конкурсный управляющий ООО
«Нижеволгоэлектромонтаж» Осипов Александр
Васильевич (ИНН 643903244206)**

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 21 ноября 2016 года

Дата оценки: 01 марта 2016 года

Россия, Москва, 2016



Конкурсному управляющему
ООО «Нижеволгоэлектромонтаж»
Осипову Александру Васильевичу

Уважаемый Александр Васильевич!

В соответствии с Договором №04/05/2016-370 от 01 марта 2016 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки. Объектом оценки в соответствии с Договором является имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж».

Оценка проведена по состоянию на 01 марта 2016 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки для совершения сделки купли-продажи. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 01 марта 2016 г. с учетом сделанных допущений и имеющихся ограничений рыночная стоимость объекта оценки (имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж») составляет без учета НДС:

79 476 339 (Семьдесят девять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч триста тридцать девять) руб. в том числе:

- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012. — 2 781 932 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012. — 4 840 221 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012. — 2 904 213 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012. — 680 444 руб.;
- Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер:
Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в
ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер:
30:12:021133:139. — 2 122 508 руб.;

<p>Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000.Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.</p>	<p>– 2 519 659 руб.;</p>
<p>Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01- 64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.</p>	<p>– 6 097 405 руб.;</p>
<p>Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.</p>	<p>– 2 433 738 руб.;</p>
<p>Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30- 01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.</p>	<p>– 6 140 903 руб.;</p>
<p>Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.</p>	<p>– 1 345 078 руб.;</p>
<p>Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000.Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.</p>	<p>– 4 265 950 руб.;</p>
<p>Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000.Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.</p>	<p>– 6 565 532 руб.;</p>
<p>Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.</p>	<p>– 2 454 288 руб.;</p>
<p>Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.</p>	<p>– 183 423 руб.;</p>

Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое.

Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер:

12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный

номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-

0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

– 9 437 930 руб.;

Элементы инженерной инфраструктуры производственной площадки в составе:

Электроснабжение

– Кабель подземный ББШв 4х70 - 0,054 км	–	84 741 руб.;
– Кабель воздушный ББШв 4х70 - 0,064 км	–	15 140 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,074 км	–	17 506 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,065 км	–	15 377 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,128 км	–	30 280 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,029 км	–	6 860 руб.;
– Трансформаторная подстанция - 1 шт.	–	687 059 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;

Электроосвещение

– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,175 км	–	40 579 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,117 км	–	27 130 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,088 км	–	20 405 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,105 км	–	24 347 руб.;
– Опоры - 28 шт.	–	583 221 руб.;
– Светильник РКУ-08-250-003 - 19 шт.	–	32 767 руб.;
– Светильник РТУ-11-125-006 - 9 шт.	–	16 481 руб.;
– Щит освещения - 2 шт.	–	14 892 руб.;

Водоснабжение

– Водовод стальной диам. 150 - 383,3 м	–	972 870 руб.;
--	---	---------------

– Колодец - 5 шт.	– 219 030 руб.;
– Задвижка - 3 шт.	– 38 511 руб.;
Канализация	
– Коллектор стальной диам. 150 - 200 м	– 627 353 руб.;
– Колодец - 6 шт.	– 18 821 руб.;
Газоснабжение	
– Газопровод среднего давления диам. 40 - 299 м	– 393 771 руб.;
– ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м - 2 шт.	– 21 496 руб.;
– Прибор газопотребления РГ-100 - 2 шт.	– 27 859 руб.;
– Котел отопительный "Хопер-100" - 5 шт.	– 353 639 руб.;
– Бак расширительный ВАД-100 - 3 шт.	– 20 056 руб.;
– Труба дымовая ДУ 350 - 2 шт.	– 573 234 руб.;
– Сигнализатор СИКЗ - 1 шт.	– 1 370 руб.;
– Сигнализатор ВД-2 - 1 шт.	– 1 370 руб.;
Видеонаблюдение	
– Кабель РК-25-4 - 0,446 км	– 55 541 руб.;
– Кабель подземный ВВГ 8x16 - 0,238 км	– 373 486 руб.;
– Камера ТВ ОСД - 7 шт.	– 5 700 руб.;
– Щит силовой - 3 шт.	– 57 539 руб.;
– Антенный разветвитель - 4 шт.	– 3 150 руб.;
– Аппаратура видеонаблюдения - 1 шт.	– 24 300 руб.
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	– 609 040 руб.;
Полуприцеп МАЗ-938660-044	– 252 336 руб.;
Автомобиль ГАЗ 27057	– 176 646 руб.;
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	– 1 141 017 руб.;
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	– 269 280 руб.;
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	– 240 832 руб.;
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	– 249 333 руб.;

Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	–	652 443 руб.;
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	–	454 368 руб.;
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	–	1 850 486 руб.;
Автокран КС-35715-2	–	965 116 руб.;
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	–	467 345 руб.;
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	–	2 260 322 руб.;
Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	–	745 763 руб.;
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	–	2 512 445 руб.;
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	–	1 430 181 руб.;
Грунтовый каток JCB VM 115HD	–	754 305 руб.;
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	–	2 205 154 руб.;
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	–	1 964 922 руб.;

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№297, 298, 299, ФСО №10, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328 и Сводом стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Генеральный директор

Оценочная компания «Лофт»

21 ноября 2016 г.

_____ А.Л. Сизиков

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	12
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	19
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	20
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	27
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	29
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	31
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	33
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
8	АНАЛИЗ РЫНКА	53
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	58
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	58
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	58
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	59
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	62
10.1	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	62
10.2	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	74
10.3	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	90
11	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	112
12	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	135
12.1	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	135
12.2	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	136
12.3	ВЫБОР МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)	136
12.4	ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО	141
12.5	АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	149
12.6	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	151
13	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	153
14	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	157
15	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	161
16	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	162
17	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	163

17.1 Копии документов оценщика и исполнителя.....	163
17.2 Информационно-аналитические материалы	166

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 04/05/2016-370 от 01 марта 2016 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж» в составе:

Недвижимое имущество НВЭМ:

- 1 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.
- 2 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.
- 3 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.
- 4 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.
- 5 Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.
- 6 Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.
- 7 Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.

- 8 Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.
- 9 Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.
- 10 Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.
- 11 Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.
- 12 Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.
- 13 Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.
- 14 Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.
- 15 Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000. Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

Элементы инженерной инфраструктуры производственной площадки ООО «НВЭМ»

1. Электроснабжение:		
Кабель подз. ББШв 4х70	0,054	км
Кабель возд. ББШв 4х70	0,064	км
Кабель возд. ВВГ	0,074	км
Кабель возд. ВВГ	0,065	км
Кабель возд. ВВГ	0,128	км
Кабель возд. ВВГ	0,029	км
Трансформаторная подстанция	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
2. Электроосвещение:		
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,175	км
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,117	км
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,088	км
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,105	км
Опоры	28	шт
Светильник РКУ-08-250-003	19	шт
Светильник РТУ-11-125-006	9	шт
Щит освещения	2	шт
3. Водоснабжение:		
Водовод стальной диам. 150	383,3	м
Колодец	5	шт
Задвижка	3	шт
4. Канализация:		
Коллектор стальной диам. 150	200	м
Колодец	6	шт
5. Газоснабжение:		
Газопровод среднего давления диам. 40	299	м
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м	2	шт
Прибор газопотребления РГ-100	2	шт
Котел отопительный "Хопер-100"	5	шт
Бак расширительный ВАД-100	3	шт

Труба дымовая ДУ 350	2	шт
Сигнализатор СИКЗ	1	шт
Сигнализатор ВД-2	1	шт

б. Видеонаблюдение:

Кабель РК-25-4	0,446	км
Кабель подз. ВВГ 8х16	0,238	км
Камера ТВ ОСД	7	шт
Щит силовой	3	шт
Антенный разветвитель	4	шт
Аппаратура видеонаблюдения	1	шт

Автотранспортные средства НВЭМ:

Имущество, расположенное по адресу: Астраханская обл., п. Аксарайский, ул. Монтажников, д.7:

- 1 АКС2358 Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307
- 2 АКС2359 Полуприцеп МАЗ-938660-044

Имущество, расположенное по адресу: г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13:

- 1 АС7784 Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM, гос. номер АР448730
- 2 АС7775 Автокран КС-35715-2, гос. номер А692ВМ30
- 3 АС0001 Автомобиль ГАЗ 27057, гос. номер К756ЕР30
- 4 АС2108 Автомобиль грузовой ГАЗ 330232, гос. номер В719КХ30
- 5 АС0004 Автомобиль грузовой ГАЗ 330232, гос. номер С243ЕС30
- 6 АС2110 Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II, гос. номер 2348АР30
- 7 АС2270 Экскаватор ЭО-2202 А на базе Беларус-82.1, гос. номер 0326АР30
- 8 АС7774 Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM, гос. номер 2121АР30
- 9 АС7785 Легковой автомобиль HYUNDAI IX 35, гос. номер С418КТ30
- 10 АС2098 Полуприцеп МАЗ-975800-2012, гос. номер 9313АВ30
- 11 АС0003 Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020, гос. номер А431КР30
- 12 АС7781 Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н), гос. номер В004ЕР30

	<p>Имущество, расположенное по адресу: г.Оренбург, ул.Тихая, д.10:</p> <p>1 O049 Грунтовый каток JCB VM 115 HD, гос. номер: AP 2586 30</p> <p>2 O055 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200 LC-3, гос. номер: AP 2347 30</p> <p>3 O048 Автобетоносмеситель Т3А 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62, гос. номер: Т 987 СУ 56</p> <p>4 O047 Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ, гос. номер: Т 058 ТА 56</p> <p>5 O 054 Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0, гос. номер: 3459 ЕК 56</p>
Владелец	ООО «Нижеволгоэлектромонтаж» (414041, г. Астрахань, ул. Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188)
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки числится на балансовом учете ООО «Нижеволгоэлектромонтаж»
Вид права Владельца	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании определения Арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 г. по делу №А06-5111/2015 в отношении ООО «Нижеволгоэлектромонтаж» (414041, г. Астрахань, ул. Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188), конкурсным управляющим назначен Осипов Александр Васильевич (ИНН 643903244206, СНИЛС 067-457-874-14), член НП СРО АУ «Развитие» (117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ОГРН 1077799003435, ИНН 7703392442). Адрес для корреспонденции: 410004, г. Саратов, а/я 3480.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен залогом в пользу ОАО «Банк Москвы»
Дата проведения оценки	01 марта 2016 года
Дата составления отчета	21 ноября 2016 года
Основание для проведения оценки	Договор №04/05/2016-370 от 01 марта 2016 года
Порядковый номер отчета	04/05/2016-370

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный	Рыночная стоимость
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.	-	2 781 932		2 781 932

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.	-	4 840 221		4 840 221
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.	-	2 904 213		2 904 213
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.	-	680 444		680 444
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.	-	2 060 703	2 184 313	2 122 508
Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.	-	2 305 017	2 734 301	2 519 659
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.	-	7 322 971	4 871 840	6 097 405
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.	-	2 364 838	2 502 637	2 433 738
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.	-	5 582 869	6 698 938	6 140 903
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.	-	1 302 670	1 387 487	1 345 078
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.	-	4 215 848	4 316 053	4 265 950
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.	-	5 965 446	7 165 618	6 565 532

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.	-	2 384 932	2 523 644	2 454 288
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	-	177 737	189 109	183 423
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	-	11 612 642	7 263 218	9 437 930
Кабель подземный ББШв 4x70 - 0,054 км	84 741	-	-	84 741
Кабель воздушный ББШв 4x70 - 0,064 км	15 140	-	-	15 140
Кабель воздушный ВВГ - 0,074 км	17 506	-	-	17 506
Кабель воздушный ВВГ - 0,065 км	15 377	-	-	15 377
Кабель воздушный ВВГ - 0,128 км	30 280	-	-	30 280
Кабель воздушный ВВГ - 0,029 км	6 860	-	-	6 860
Трансформаторная подстанция - 1 шт.	687 059	-	-	687 059
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,175 км	40 579	-	-	40 579
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,117 км	27 130	-	-	27 130
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,088 км	20 405	-	-	20 405
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,105 км	24 347	-	-	24 347
Опоры - 28 шт.	583 221	-	-	583 221
Светильник РКУ-08-250-003 - 19 шт.	32 767	-	-	32 767
Светильник РТУ-11-125-006 - 9 шт.	16 481	-	-	16 481
Щит освещения - 2 шт.	14 892	-	-	14 892
Водовод стальной диам. 150 - 383,3 м	972 870	-	-	972 870
Колодец - 5 шт.	219 030	-	-	219 030
Задвижка - 3 шт.	38 511	-	-	38 511
Коллектор стальной диам. 150 - 200 м	627 353	-	-	627 353
Колодец - 6 шт.	18 821	-	-	18 821
Газопровод среднего давления диам. 40 - 299 м	393 771	-	-	393 771
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м - 2 шт.	21 496	-	-	21 496
Прибор газопотребления РГ-100 - 2 шт.	27 859	-	-	27 859

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
Котел отопительный "Хопер-100" - 5 шт.	353 639	-	-	353 639
Бак расширительный ВАД-100 - 3 шт.	20 056	-	-	20 056
Труба дымовая ДУ 350 - 2 шт.	573 234	-	-	573 234
Сигнализатор СИКЗ - 1 шт.	1 370	-	-	1 370
Сигнализатор ВД-2 - 1 шт.	1 370	-	-	1 370
Кабель РК-25-4 - 0,446 км	55 541	-	-	55 541
Кабель подземный ВВГ 8х16 - 0,238 км	373 486	-	-	373 486
Камера ТВ ОСД - 7 шт.	5 700	-	-	5 700
Щит силовой - 3 шт.	57 539	-	-	57 539
Антенный разветвитель - 4 шт.	3 150	-	-	3 150
Аппаратура видеонаблюдения - 1 шт.	24 300	-	-	24 300
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	-	609 040	-	609 040
Полуприцеп МАЗ-938660-044	-	252 336	-	252 336
Автомобиль ГАЗ 27057	-	176 646	-	176 646
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	-	1 141 017	-	1 141 017
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	-	269 280	-	269 280
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	-	240 832	-	240 832
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	-	249 333	-	249 333
Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	-	652 443	-	652 443
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	-	454 368	-	454 368
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	-	1 850 486	-	1 850 486
Автокран КС-35715-2	-	965 116	-	965 116
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	-	467 345	-	467 345
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	-	2 260 322	-	2 260 322
Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	-	745 763	-	745 763
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	-	2 512 445	-	2 512 445
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	-	1 430 181	-	1 430 181
Грунтовый каток JCB VM 115HD	-	754 305	-	754 305
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	-	2 205 154	-	2 205 154
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	-	1 964 922	-	1 964 922

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 01 марта 2016 г. с учетом ограничений и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки – имущество, принадлежащее ООО «Нижевогэлектромонтаж», без учета НДС составляет:

79 476 339 (Семьдесят девять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч триста тридцать девять) руб. в том числе:

- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012. — 2 781 932 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012. — 4 840 221 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012. — 2 904 213 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012. — 680 444 руб.;
- Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер:
Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в
ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер:
30:12:021133:139. — 2 122 508 руб.;
- Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м.
Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000.Литер: К.
Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в
ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер:
30:12:021133:141. — 2 519 659 руб.;
- Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое.
Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер:
12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2.
Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-
64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142. — 6 097 405 руб.;
- Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер:
Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в
ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер:
30:12:021133:143. — 2 433 738 руб.;
- Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое.
Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10.
Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-
01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от
26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144. — 6 140 903 руб.;
- Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.;
Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М;
Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный
номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-
0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145. — 1 345 078 руб.;

Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000.Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.	– 4 265 950 руб.;
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000.Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.	– 6 565 532 руб.;
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.	– 2 454 288 руб.;
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	– 183 423 руб.;
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002- 0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	– 9 437 930 руб.;
Элементы инженерной инфраструктуры производственной площадки в составе:	
Электроснабжение	
– Кабель подземный ББШв 4х70 - 0,054 км	– 84 741 руб.;
– Кабель воздушный ББШв 4х70 - 0,064 км	– 15 140 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,074 км	– 17 506 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,065 км	– 15 377 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,128 км	– 30 280 руб.;
– Кабель воздушный ВВГ - 0,029 км	– 6 860 руб.;
– Трансформаторная подстанция - 1 шт.	– 687 059 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	– 19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	– 19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	– 19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	– 19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	– 19 180 руб.;
Электроосвещение	

– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,175 км	–	40 579 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,117 км	–	27 130 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,088 км	–	20 405 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,105 км	–	24 347 руб.;
– Опоры - 28 шт.	–	583 221 руб.;
– Светильник РКУ-08-250-003 - 19 шт.	–	32 767 руб.;
– Светильник РТУ-11-125-006 - 9 шт.	–	16 481 руб.;
– Щит освещения - 2 шт.	–	14 892 руб.;
Водоснабжение		
– Водовод стальной диам. 150 - 383,3 м	–	972 870 руб.;
– Колодец - 5 шт.	–	219 030 руб.;
– Задвижка - 3 шт.	–	38 511 руб.;
Канализация		
– Коллектор стальной диам. 150 - 200 м	–	627 353 руб.;
– Колодец - 6 шт.	–	18 821 руб.;
Газоснабжение		
– Газопровод среднего давления диам. 40 - 299 м	–	393 771 руб.;
– ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м - 2 шт.	–	21 496 руб.;
– Прибор газопотребления РГ-100 - 2 шт.	–	27 859 руб.;
– Котел отопительный "Хопер-100" - 5 шт.	–	353 639 руб.;
– Бак расширительный ВАД-100 - 3 шт.	–	20 056 руб.;
– Труба дымовая ДУ 350 - 2 шт.	–	573 234 руб.;
– Сигнализатор СИКЗ - 1 шт.	–	1 370 руб.;
– Сигнализатор ВД-2 - 1 шт.	–	1 370 руб.;
Видеонаблюдение		
– Кабель РК-25-4 - 0,446 км	–	55 541 руб.;
– Кабель подземный ВВГ 8х16 - 0,238 км	–	373 486 руб.;
– Камера ТВ ОСД - 7 шт.	–	5 700 руб.;
– Щит силовой - 3 шт.	–	57 539 руб.;
– Антенный разветвитель - 4 шт.	–	3 150 руб.;
– Аппаратура видеонаблюдения - 1 шт.	–	24 300 руб.
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	–	609 040 руб.;
Полуприцеп МАЗ-938660-044	–	252 336 руб.;
Автомобиль ГАЗ 27057	–	176 646 руб.;
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	–	1 141 017 руб.;

Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	–	269 280 руб.;
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	–	240 832 руб.;
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	–	249 333 руб.;
Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	–	652 443 руб.;
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	–	454 368 руб.;
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	–	1 850 486 руб.;
Автокран КС-35715-2	–	965 116 руб.;
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	–	467 345 руб.;
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	–	2 260 322 руб.;
Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	–	745 763 руб.;
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	–	2 512 445 руб.;
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	–	1 430 181 руб.;
Грунтовый каток JCB VM 115HD	–	754 305 руб.;
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	–	2 205 154 руб.;
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	–	1 964 922 руб.;

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки

имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж» в составе:

Недвижимое имущество НВЭМ:

- 1 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.
- 2 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.
- 3 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.
- 4 Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.
- 5 Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.
- 6 Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.
- 7 Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.
- 8 Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.
- 9 Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое.

- Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.
- 10 Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.
- 11 Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.
- 12 Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.
- 13 Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.
- 14 Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.
- 15 Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000. Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

Элементы инженерной инфраструктуры производственной площадки ООО «НВЭМ»

1. Электроснабжение:

Кабель подз. ББШв 4x70	0,054	км
Кабель возд. ББШв 4x70	0,064	км
Кабель возд. ВВГ	0,074	км

Кабель возд. ВВГ	0,065	км
Кабель возд. ВВГ	0,128	км
Кабель возд. ВВГ	0,029	км
Трансформаторная подстанция	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
Шкаф силовой	1	шт
2. Электроосвещение:		
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,175	км
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,117	км
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,088	км
ЛЭП освещения 0,4 кв	0,105	км
Опоры	28	шт
Светильник РКУ-08-250-003	19	шт
Светильник РТУ-11-125-006	9	шт
Щит освещения	2	шт
3. Водоснабжение:		
Водовод стальной диам. 150	383,3	м
Колодец	5	шт
Задвижка	3	шт
4. Канализация:		
Коллектор стальной диам. 150	200	м
Колодец	6	шт
5. Газоснабжение:		
Газопровод среднего давления диам. 40	299	м
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м	2	шт
Прибор газопотребления РГ-100	2	шт
Котел отопительный "Хопер-100"	5	шт
Бак расширительный ВАД-100	3	шт
Труба дымовая ДУ 350	2	шт
Сигнализатор СИКЗ	1	шт
Сигнализатор ВД-2	1	шт
6. Видеонаблюдение:		

Кабель РК-25-4	0,446	км
Кабель подз. ВВГ 8х16	0,238	км
Камера ТВ ОСД	7	шт
Щит силовой	3	шт
Антенный разветвитель	4	шт
Аппаратура видеонаблюдения	1	шт

Автотранспортные средства НВЭМ:

Имущество, расположенное по адресу: Астраханская обл., п. Аксарайский, ул. Монтажников, д.7:

- 1 АКС2358 Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307
- 2 АКС2359 Полуприцеп МАЗ-938660-044

Имущество, расположенное по адресу: г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13:

- 1 АС7784 Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM, гос. номер АР448730
- 2 АС7775 Автокран КС-35715-2, гос. номер А692ВМ30
- 3 АС0001 Автомобиль ГАЗ 27057, гос. номер К756ЕР30
- 4 АС2108 Автомобиль грузовой ГАЗ 330232, гос. номер В719КХ30
- 5 АС0004 Автомобиль грузовой ГАЗ 330232, гос. номер С243ЕС30
- 6 АС2110 Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II, гос. номер 2348АР30
- 7 АС2270 Экскаватор ЭО-2202 А на базе Беларус-82.1, гос. номер 0326АР30
- 8 АС7774 Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM, гос. номер 2121АР30
- 9 АС7785 Легковой автомобиль HYUNDAI IX 35, гос. номер С418КТ30
- 10 АС2098 Полуприцеп МАЗ-975800-2012, гос. номер 9313АВ30
- 11 АС0003 Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020, гос. номер А431КР30
- 12 АС7781 Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н), гос. номер В004ЕР30

Имущество, расположенное по адресу: г.Оренбург, ул.Тихая, д.10:

- 1 О049 Грунтовый каток JCB VM 115 HD, гос. номер: АР 2586 30
- 2 О055 Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200 LC-3, гос. номер: АР 2347 30
- 3 О048 Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ

	<p>65115-62, гос. номер: Т 987 СУ 56</p> <p>4 О047 Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ, гос. номер: Т 058 ТА 56</p> <p>5 О 054 Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0, гос. номер: 3459 ЕК 56</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности. Обременения объекта оценки в виде залога не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	<p>Результаты оценки могут быть использованы для целей совершения сделки купли/продажи.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для указанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 марта 2016 года
Срок проведения оценки	до 30 рабочих дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение 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.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Обременение объекта оценки отсутствуют.
15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
16. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

	Дополнительных допущений и ограничений не имеется.
Дополнительные условия	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки.2. Фотографии предоставлены Заказчиком и подтверждает их физическое наличие и состояние на дату оценки.3. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Конкурсный управляющий ООО «Нижеволгоэлектромонтаж» Осипов Александр Васильевич (ИНН 643903244206, СНИЛС 067-457-874-14), член НП СРО АУ «Развитие» (117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ОГРН 1077799003435, ИНН 7703392442). Адрес для корреспонденции: 410004, г. Саратов, а/я 3480.
Основание права Заказчика	Заказчик действует на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании определения Арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 г. по делу №А06-5111/2015.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 206. Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №160000-035-000014 от 20 января 2016 г. Страховщик: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия: с 21 января 2016 г. по 20 января 2017 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей
ОЦЕНЩИК:	Марковский Александр Николаевич
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков», 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1, т.т. (495) 267.4602, 267.2667; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.mrsa.ru. Реестровый № 2363
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Диплом Московского международного института эконометрики, информатики, финансов и права ПП №606621 от 31 мая 2003 г.; ▪ Свидетельство Московской Финансово-промышленной академии №030 о повышении квалификации от 24 марта 2006 г. ▪ Свидетельство Государственного университета по землеустройству № 14840 о повышении квалификации от 17 декабря 2009 г.
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована. Страховой полис № 433-121121-15/0321R/776/00001/5-002363 от 31 июля 2015 года. Состраховщики: <ul style="list-style-type: none"> ▪ СПАО «ИНГОССТРАХ», 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20 07 2010 г. ▪ ОАО «АльфаСтрахование», 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С №2239 77 от 13 12 2006 г. <p>Срок действия договора страхования – с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Франшиза не установлена</p>

Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Заключен с Исполнителем – ООО «ОК «Лофт», 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 9, стр. 14, офис 206, ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение 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.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Обременение объекта оценки отсутствуют.
15. Оценка машин и оборудования в составе объекта оценки производится исходя из допущения о прекращении их эксплуатации в составе имущественного комплекса и при условии их вероятного перемещения с текущего местоположения.
16. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
17. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №328, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО РОО, чем обусловлено применение соответствующих стандартов.

6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, Утвержденными Приказом №297, №298, №299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

- 1. Стоимость** – 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. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;

- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. **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.

11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право 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.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки – имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж»:

Таблица 7.1 Сведения об объектах автотранспорта

№ п/п	Наименование	№ инв.	№ гос. Рег.	ПТС	СТС	Местоположение	Год выпуска
1	Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	АКС-2358	М 048 КН 30	кс.коп.		Астраханская обл., п. Аксарайский, ул. Монтажников, д.7	2007
2	Полуприцеп МАЗ-938660-044	АКС-2359	АВ 6898 30			Астраханская обл., п. Аксарайский, ул. Монтажников, д.7	2008
3	Автомобиль ГАЗ 27057	АС-0001	К 756 ЕР 30	кс.коп.		г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2008
4	Седелный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	АС-0003	А 431 КР 30	кс.коп.		г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2012
5	Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	АС-0004	С243 ЕС 30		оригинал	г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2009
6	Полуприцеп МАЗ-975800-2012	АС-2098	9313 АВ 30			г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2010
7	Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	АС-2108	В 719 КХ 30		оригинал	г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2008
8	Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	АС-2110	2348 АР 30	кс.коп.	оригинал	г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2008
9	Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	АС-2270	0326 АР 30		оригинал	г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2006
10	Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	АС-7774	АР 2121 30	кс.коп.		г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2008
11	Автокран КС-35715-2	АС-7775	А 692 ВМ 30			г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2004
12	Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	АС-7781	В 004 ЕР 30			г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2008
13	Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	АС-7784	АР 4487 30	кс.коп.		Р-ка Калмыкия, п. Адык, НПС-2	2010
14	Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	АС-7785	С418КТ30		оригинал	г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13	2012
15	Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	О-047	Т 058 ТА 56	кс.коп.		г. Оренбург, у. Тихая, д. 10	2012
16	Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	О-048	Т 987 СУ 56	кс.коп.		г. Оренбург, у. Тихая, д. 10	2012
17	Грунтовый каток JCB VM 115HD	О-049	АР 2586 30	кс.коп.		г. Оренбург, у. Тихая, д. 10	2008
18	Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	О-054	3459 ЕК 56	кс.коп.		г. Оренбург, у. Тихая, д. 10	2012
19	Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	О-055	АР 2347 30	кс.коп.		г. Оренбург, у. Тихая, д. 10	2008

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.2 Сведения об объектах недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Местонахождения
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
3	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
4	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
5	Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
6	Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
7	Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
8	Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
9	Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
10	Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
11	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
12	Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
13	Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13
14	Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13

№ п/п	Наименование	Местонахождения
15	Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.3 Сведения об объектах инженерной инфраструктуры производственной площадки ООО «НВЭМ», г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13

№ п/п	Наименование	Количество	Единица измерения
1	Кабель подз. ББШв 4x70	0,054	кв. м
2	Кабель возд. ББШв 4x70	0,064	кв. м
3	Кабель возд. ВВГ	0,074	кв. м
4	Кабель возд. ВВГ	0,065	кв. м
5	Кабель возд. ВВГ	0,128	кв. м
6	Кабель возд. ВВГ	0,029	кв. м
7	Трансформаторная подстанция	1	шт.
8	Шкаф силовой	1	шт.
9	Шкаф силовой	1	шт.
10	Шкаф силовой	1	шт.
11	Шкаф силовой	1	шт.
12	Шкаф силовой	1	шт.
13	ЛЭП освещения 0,4 кв	0,175	кв. м
14	ЛЭП освещения 0,4 кв	0,117	кв. м
15	ЛЭП освещения 0,4 кв	0,088	кв. м
16	ЛЭП освещения 0,4 кв	0,105	кв. м
17	Опоры	28	шт.
18	Светильник РКУ-08-250-003	19	шт.
19	Светильник РТУ-11-125-006	9	шт.
20	Щит освещения	2	шт.
21	Водовод стальной диам. 150	383,3	м
22	Колодец	5	шт.
23	Задвижка	3	шт.
24	Коллектор стальной диам. 150	200	м
25	Колодец	6	шт.
26	Газопровод среднего давления диам. 40	299	м
27	ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м	2	шт.
28	Прибор газопотребления РГ-100	2	шт.
29	Котел отопительный "Хопер-100"	5	шт.
30	Бак расширительный ВАД-100	3	шт.
31	Труба дымовая ДУ 350	2	шт.
32	Сигнализатор СИКЗ	1	шт.
33	Сигнализатор ВД-2	1	шт.
34	Кабель РК-25-4	0,446	кв. м
35	Кабель подз. ВВГ 8x16	0,238	кв. м
36	Камера ТВ ОСД	7	шт.
37	Щит силовой	3	шт.

38	Антенный разветвитель	4	шт.
39	Аппаратура видеонаблюдения	1	шт.

Источник: данные Заказчика



Рисунок 7.1. Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.



Рисунок 7.2. Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.



Рисунок 7.3. Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.



Рисунок 7.4. Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.



Рисунок 7.5. Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.



Рисунок 7.6. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.



Рисунок 7.7. Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.



Рисунок 7.8. Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.



Рисунок 7.9. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.



Рисунок 7.10. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.



Рисунок 7.11. Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.



Рисунок 7.12. Элементы системы электроснабжения производственной площадки

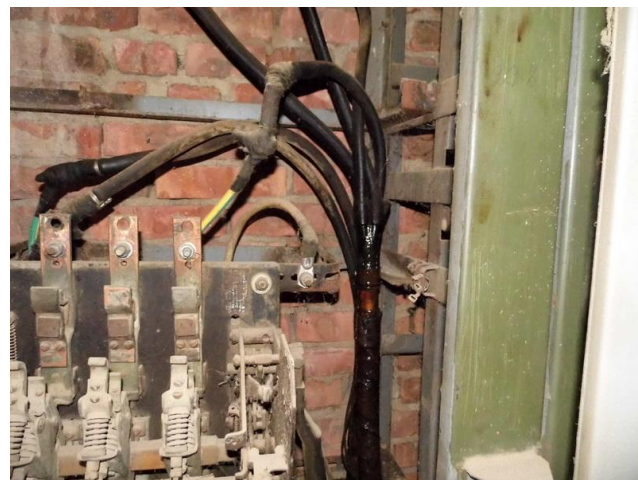


Рисунок 7.13. Элементы системы электроснабжения производственной площадки

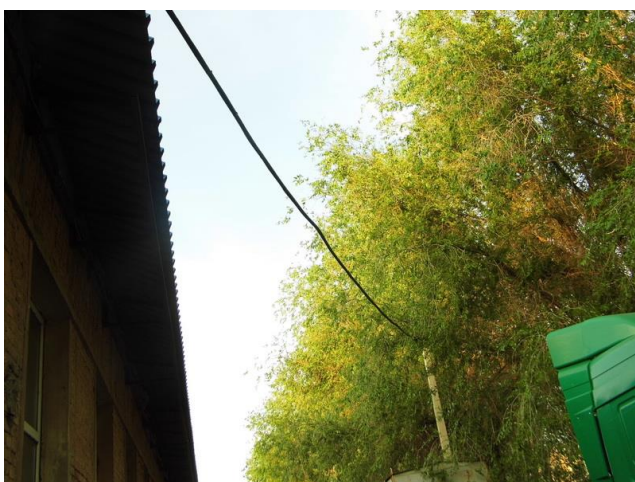


Рисунок 7.14. Элементы системы электроснабжения производственной площадки



Рисунок 7.15. Элементы системы электроснабжения производственной площадки



Рисунок 7.16. Элементы системы электроосвещения производственной площадки



Рисунок 7.17. Элементы системы электроосвещения производственной площадки



Рисунок 7.18. Элементы системы водоснабжения производственной площадки



Рисунок 7.19. Элементы системы водоснабжения производственной площадки



Рисунок 7.20. Элементы системы водоснабжения производственной площадки



Рисунок 7.21. Элементы системы водоснабжения производственной площадки



Рисунок 7.22. Элементы системы канализации производственной площадки

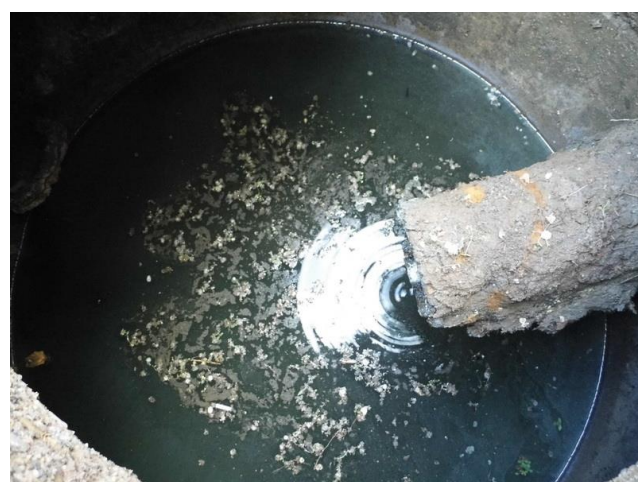


Рисунок 7.23. Элементы системы канализации производственной площадки



Рисунок 7.24. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (газопровод)



Рисунок 7.25. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (газопровод)



Рисунок 7.26. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (ГРП)



Рисунок 7.27. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (котельная)



Рисунок 7.28. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (сигнализатор)



Рисунок 7.29. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (прибор учета)



Рисунок 7.30. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (котельная в АБК-2)



Рисунок 7.31. Элементы системы газоснабжения и отопления производственной площадки (АБК-2, прибор учета)



Рисунок 7.32. Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307



Рисунок 7.33. Полуприцеп МАЗ-938660-044



Рисунок 7.34. Автомобиль ГАЗ 27057



Рисунок 7.35. Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020



Рисунок 7.36. Автомобиль грузовой ГАЗ 330232



Рисунок 7.37. Полуприцеп МАЗ-975800-2012



Рисунок 7.38. Автомобиль грузовой ГАЗ 330232



Рисунок 7.39. Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II



Рисунок 7.40. Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1



Рисунок 7.41. Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM



Рисунок 7.42. Автокран КС-35715-2



Рисунок 7.43. Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)



Рисунок 7.44. Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM



Рисунок 7.45. Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35



Рисунок 7.46. Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ



Рисунок 7.47. Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62



Рисунок 7.48. Грунтовый каток JCB VM 115HD



Рисунок 7.49. Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0



Рисунок 7.50. Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.4 Информация о техническом состоянии автотранспорта

Наименование	№ инв.	№ гос. Рег.	Год выпуска	Информация о тех. состоянии (необходимый ремонт)
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	АКС-2358	М 048 КН 30	2007	на ходу
Полуприцеп МАЗ-938660-044	АКС-2359	АВ 6898 30	2008	на ходу
Автомобиль ГАЗ 27057	АС-0001	К 756 ЕР 30	2008	на ходу
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	АС-0003	А 431 КР 30	2012	на ходу
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	АС-0004	С243 ЕС 30	2009	на ходу
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	АС-2098	9313 АВ 30	2010	на ходу
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	АС-2108	В 719 КХ 30	2008	на ходу
Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	АС-2110	2348 АР 30	2008	на ходу
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	АС-2270	0326 АР 30	2006	на ходу
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	АС-7774	АР 2121 30	2008	на ходу
Автокран КС-35715-2	АС-7775	А 692 ВМ 30	2004	на ходу
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	АС-7781	В 004 ЕР 30	2008	на ходу
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	АС-7784	АР 4487 30	2010	Ремонт топливной системы

Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	AC-7785	C418KT30	2012	на ходу
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	O-047	T 058 TA 56	2012	Замена АКБ 2 шт.; ремонт КПП; ремонт ДВС; ремонт котла; замена фена нет регистрации в гостехнадзоре;
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	O-048	T 987 СУ 56	2012	Замена АКБ 2 шт.; автопокрышки 320*580 1шт.; замена колес 2шт.; восстановление кабины; ремонт КПП
Грунтовый каток JCB VM 115HD	O-049	AP 2586 30	2008	Восстановление после пожара 1 500 000 р.: сгорел двигатель, кожух, 2 колеса, повр. остекление.
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	O-054	3459 EK 56	2012	Замена АКБ; ремонт ТНВД
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	O-055	AP 2347 30	2008	неисправен поворотный круг, нет акк. бат.

Источник: данные Заказчика

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право 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.

Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании определения Арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 г. по делу №А06-5111/2015 в отношении ООО «Нижевольтромонтаж» (414041, г. Астрахань, ул. Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188), конкурсным управляющим назначен Осипов Александр Васильевич (ИНН 643903244206, СНИЛС 067-457-874-14), член НП СРО АУ «Развитие» (117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 1, стр. 1-2, ком. 36, ОГРН 1077799003435, ИНН 7703392442). Адрес для корреспонденции: 410004, г. Саратов, а/я 3480.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По данным, предоставленным Заказчиком, Объект оценки обременен залогом в пользу ОАО «Банк Москвы». Другие сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, у Оценщика отсутствуют.

При этом, в соответствии с Заданием на оценку обременения объекта оценки в виде залога не учитываются.

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

- 1 . Решение Арбитражного суда Астраханской области по Делу № А06-5111/2015 от 15.06.2015г.
- 2 . Определение Арбитражного суда Астраханской области по Делу № А06-5111/2015 от 24.11.2015г.
- 3 . План земельного участка г. Астрахань, ул. Рыбинская, д.13.

- 4 . Паспорт транспортного средства AP 2347 30 Экскаватор HITACHI ZX-200LC.
- 5 . Паспорт транспортного средства Т 987 СУ 56 автобеносмеситель на шасси КАМАЗ 65115-62.
- 6 . Паспорт транспортного средства А 431 КР 30 груз седельный тягач МАЗ.
- 7 . Паспорт транспортного средства AP 2121 30 экс-погрузчик JCB.
- 8 . Паспорт транспортного средства AP 2348 30 погрузчик фронт Хаімен.
- 9 . Паспорт транспортного средства AP 2586 30 каток JCB.
- 10 . Паспорт транспортного средства AP 4487 30 Экс-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM.
- 11 . Паспорт транспортного средства ЕК 3459 56 экс-погрузчик KOMATSU.
- 12 . Паспорт транспортного средства К 756 ЕР 30 ГАЗ 27057.
- 13 . Паспорт транспортного средства М 048 КН 30 автоподъемник АПТ-17м на шасси ГАЗ.
- 14 . Паспорт транспортного средства Т 058 ТА 56 автокран КС-45.
- 15 . Свидетельство о регистрации транспортного средства HYUNDAI IX 35 С 418 КТ 30.
- 16 . Свидетельство о регистрации транспортного средства AP 0326 30.
- 17 . Свидетельство о регистрации транспортного средства В 719 КХ 30.
- 18 . Свидетельство о регистрации транспортного средства С 243 ЕС 30.
- 19 . Свидетельство о гос. регистрации права на Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.
- 20 . Свидетельство о гос. регистрации права на Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.
- 21 . Свидетельство о гос. регистрации права на Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.
- 22 . Свидетельство о гос. регистрации права на Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.
- 23 . Свидетельство о гос. регистрации права на Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.
- 24 . Свидетельство о гос. регистрации права на Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.

- 25 . Свидетельство о гос. регистрации права на Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.
- 26 . Свидетельство о гос. регистрации права на Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.
- 27 . Свидетельство о гос. регистрации права на Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.
- 28 . Свидетельство о гос. регистрации права на Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.
- 29 . Свидетельство о гос. регистрации права на Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.
- 30 . Свидетельство о гос. регистрации права на Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.
- 31 . Свидетельство о гос. регистрации права на Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.
- 32 . Свидетельство о гос. регистрации права на Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.
- 33 . Свидетельство о гос. регистрации права на Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000. Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.
- 34 . Технический паспорт Рыбинская 13.

Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании определения Арбитражного суда Астраханской области от 24.11.2015 г. по делу №А06-5111/2015.

Полученная от конкурсного управляющего информация подписана и признана Оценщиком достоверной.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

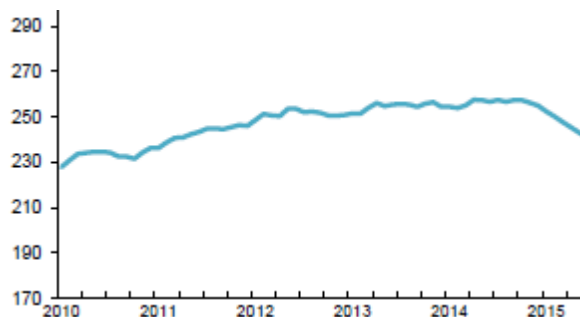


Рисунок 8.1. ВВП

Источник: МЭРТ

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

Таблица 8.1 Основные показатели развития экономики

	2014 год		2015 год		
	Декабрь	Янв.-Дек.	Ноябрь	Декабрь	Янв.- Дек.
ВВП	101,1	100,7	96,3	96,5	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода	1016	111,4	100,8	100,8	112,9
Индекс промышленного производства	103,9	101,7	96,5	95,5	96,6
Обрабатывающие производств	104,1	102,1	94,7	93,9	94,6
Индекс производства продукции с/х	102,5	102,3	102,8	103,2	103,0
Инвестиции в основной капитал	95,5	94,3	93,7	93,5	93,6
Объемы работ по виду «Строительство»	104,0	103,5	102,3	103,6	103,0
Реальные располагаемые доходы населения	92,4	99,3	93,5	99,3	96,0
Реальная заработная плата	96,0	101,2	89,6	90,0	90
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	42136	32495	33347	42684	33925
Уровень безработицы	5,3	5,2	5,8	5,8	5,6
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3	97,5	96,3	97,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7	339
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3	194,0
Средняя цена за нефть долл. США за 1 баррель	61,1	97,6	42,1	36,4	51,2

Источник: МЭРТ, «Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в 2015 году», http://economy.gov.ru/minrec/resources/_2015.pdf

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

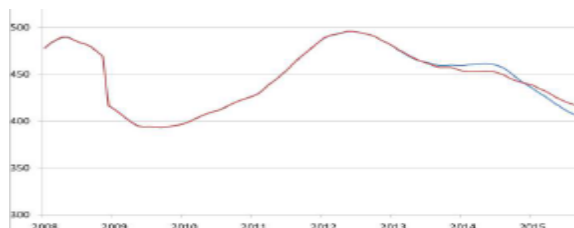


Рисунок 8.2. Инвестиции в основной капитал

Источник: МЭРТ

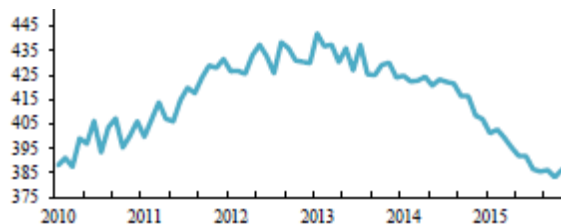


Рисунок 8.3. Строительство

Источник: МЭРТ

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

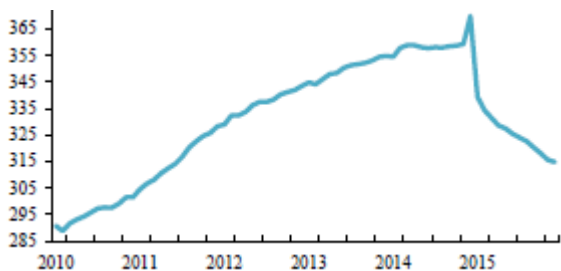


Рисунок 8.4. Оборот розничной торговли

Источник: МЭРТ



Рисунок 8.5. Реальные располагаемые доходы

Источник: МЭРТ

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

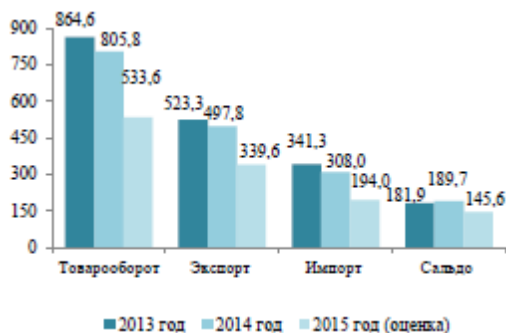


Рисунок 8.6. Внешняя торговля

Источник: МЭРТ



Рисунок 8.7. Динамика экспорта товаров и цен на нефть «Urals»

Источник: МЭРТ

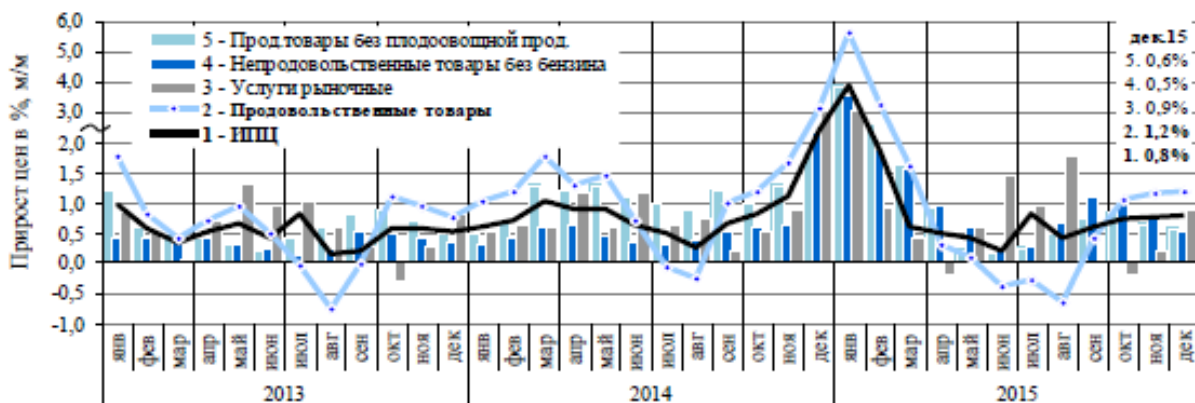


Рисунок 8.8. ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка

Источник: МЭРТ

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Астраханский рынок коммерческой недвижимости демонстрирует первые последствия экономической нестабильности.

В январе этого года рынок «замер» в состоянии ожидания, и ценовая политика не претерпевала никаких изменений, но уже в феврале снижение ставок стало ощутимым. Реальные сделки проходят с дисконтом в 20-25% к ожиданиям арендодателей. Собственники готовы идти на такие условия, понимая наметившуюся тенденцию оттока арендаторов.

Сохраняется стабильный спрос на торговые помещения формата street retail площадью до 60 кв. метров, расположенные в правильных местах: с высоким пешеходным трафиком и проездной способностью, с парковкой, на первой линии. Также устойчивым остается интерес к офисным помещениям площадью 20-30 квадратных метров. Некоторые крупные арендаторы уходят с больших площадей на меньшие - это связано, в первую очередь, с необходимостью сокращения расходов.

Говоря о сценарии развития ситуации на региональном рынке недвижимости на 2015 год, уже сейчас ощущаются все проявления экономической нестабильности на рынке недвижимости: цены на объекты идут вниз, реальные сделки по сдаче объектов в аренду проходят с дисконтом в 25-30%.

На площади под коммерческое направление в Астрахани эта цифра достигнет 30-40% от прошлогодних показателей.

Источник: <http://www.ast.volpromex.ru/>

Сейчас продаются в основном объекты, которые уходят с торгов, и то, если они представляют интерес для инвесторов. Что же касается строительства новых объектов, то закладка торговых центров в основном происходит в мегаполисах, экономически развитых или развивающихся регионах, куда инвестируются деньги и где есть спрос. По офисной недвижимости в регионах также нет массового строительства. Достраиваются старые объекты, производится реконструкция существующих. Застройщики в условиях кризиса досконально просчитывают риски и не берутся за те проекты с очевидными рисками. Таким образом, сейчас в регионах настало время не столько для покупки коммерческой недвижимости, сколько для её аренды.

Источник: <http://www.beboss.ru/>

По состоянию на 01 марта 2016 года, стоимость 1 кв. м:

- Складская недвижимость: 3500-8000 руб.
- Производственная недвижимость: 4500-9000 руб.
- Офисная недвижимость: 10000-30000 руб.

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ СПЕЦТЕХНИКИ

Мировой рынок специальной и строительной техники сбавляет обороты.

Эксперты отмечают спад почти во всех его сегментах. Например, подавляющее большинство крупных китайских корпораций, производителей строительных машин, в прошлом году зафиксировали снижение прибыли на десятки процентов.

Отечественный рынок специализированной техники следует мировому тренду на понижение. Как сообщают в группе компаний ГАЗ, в первой половине 2014 года наблюдалось снижение объёмов продаж автомобильной спецтехники на 20% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Как объясняют в компании, это вызвано стагнацией рынка грузовых автомобилей из-за низкой инвестиционной активности и геополитической напряжённости, а также отсутствием крупных инфраструктурных проектов.

Следовательно, рост спроса в России на строительную спецтехнику на автомобильных шасси не прогнозируется в связи с неопределённой экономической ситуацией.

В более долгосрочной перспективе мировой рынок специальной и строительной техники будет расти. По прогнозу аналитической компании Transparency Market Research, продажи в сегментах землеройной, подъёмной, дорожной и другой техники в денежном эквиваленте к 2017 году достигнут уровня 192,3 млрд долларов.

Ожидается ежегодный 6% рост данного рынка. На долю землеройной техники придётся 43% от общего объёма, этот сегмент будет самым крупным в мире. Лидером по производству спецтехники останется, как и прежде, Китай. На втором месте будут располагаться его европейские конкуренты.

Крупные компании, судя по всему, разделяют оптимизм Transparency Market Research и выводят на рынок новинки своей продукции уже сегодня. Это особенно актуально в связи с высоким уровнем износа основных фондов предприятий дорожно-строительной отрасли. Соответственно, в настоящее время происходит активное обновление технического парка многих компаний.

Основные тенденции рынка в этом году — техника повышенной проходимости, тяжёлая техника и техника, работающая на газовом топливе. Основные предпочтения потребителей сегодня выражаются в повышенных требованиях к комфорту рабочего места водителя и удельной мощности двигателей.

В связи с экономическим, и прежде всего долларовым кризисом последних нескольких месяцев, на рынке специализированной техники сегодня на первый план выходят маркетинговые и финансовые инструменты. В частности, активная раскрутка продаж и сдача спецтехники в лизинг. Плюс ко всему, наблюдается некоторая неосведомлённость потенциальных и старых клиентов о модельном ряде. Посему задача производителя — популяризировать относительно новую технику с помощью демопоказов и прочих инструментов товарного продвижения.

Источник: <http://autosila24.ru/>

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщики осуществили сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщики изучили количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрали информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщиков должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете является имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгаэлектромонтаж».

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который

должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России, как и рынок недвижимости в целом, а также рынок спецтехники – наиболее устоявшиеся секторы рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода. Поэтому Сравнительный подход для целей оценки земельных участков, недвижимости (за исключением элементов инженерной инфраструктуры производственной площадки, не имеющей самостоятельной ликвидности) применим.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня.

Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования неприменим.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Рынок производственно-складской недвижимости в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Доходного подхода. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования применим.

Применительно к движимому имуществу задача анализа доходной модели должна решаться комплексно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, Доходный подход в настоящем исследовании не применялся к оборудованию (спецтехнике), а также к не способным к самостоятельному генерированию потока дохода элементам инженерной инфраструктуры производственной площадки.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на восстановление объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

Поскольку рынок автотранспорта является одним из наиболее открытых и информационно доступных, наиболее активным и развитым в РФ, позволяющим получить необходимый для данной оценки объем данных о ценах и характеристиках аналогичных объектов, Оценщик в соответствии с п. 13 ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (утвержден Приказом Минэкономразвития № 328 от 01 июня 2015 г.) сделал вывод о достаточности применения только Сравнительного подхода в рамках оценки автотранспорта (спецтехники).

Результаты анализа рынка показали наличие значительного внешнего устаревания для производственно-складской недвижимости в регионе.

Анализа величины внешнего износа требует проведения теста на адекватную прибыльность, то есть, сравнительного анализа рыночной стоимости с точки зрения доходности и затрат на ее воспроизводство. В этом случае результаты полученные в рамках Затратного подхода будут дублировать результаты Доходного подхода. На основании изложенного оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, кроме не имеющих самостоятельной ликвидности элементов инженерной инфраструктуры производственной площадки.

10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

10.1 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года №568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин

земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный метод практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

Владельцу (ООО «Нижеволгоэлектромонтаж») на праве собственности принадлежат:

- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.

- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.

Участки обеспечены необходимыми инженерными сетями

Рельеф участков ровный, геология, физико-механические характеристики грунта позволяют возводить на нем капитальные здания. Загрязненность воздуха и водоемов, уровень шума, чистота и освещенности территории, соответствуют санитарно-экологическим нормам.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).
- Обоснование выбора аналогов

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК

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

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.1. Определение рыночной стоимости. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	12 500,00	2 200,00	19 000,00
Цена предложения, руб.	7 500 000,00	1 700 000,00	11 000 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-132508535	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-148489750	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-149216714
Цена предложения, руб./кв. м	600,00	772,73	578,95
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-13,6%	-13,6%	-13,6%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	9%	-8%	13%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	574	606	575
Рыночная стоимость, руб.	2 781 932		

Источник: анализ Оценщика

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	12 500,00	2 200,00	19 000,00
Цена предложения, руб.	7 500 000,00	1 700 000,00	11 000 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-132508535	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-148489750	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-149216714
Цена предложения, руб./кв. м	600,00	772,73	578,95
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-13,6%	-13,6%	-13,6%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	3%	-15%	7%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	538	552	543
Рыночная стоимость, руб.	4 840 221		

Источник: анализ Оценщика

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.3. Определение рыночной стоимости. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	12 500,00	2 200,00	19 000,00
Цена предложения, руб.	7 500 000,00	1 700 000,00	11 000 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-132508535	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-148489750	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-149216714
Цена предложения, руб./кв. м	600,00	772,73	578,95
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-13,6%	-13,6%	-13,6%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	9%	-9%	13%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	571	602	573
Рыночная стоимость, руб.	2 904 213		

Источник: анализ Оценщика

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.4. Определение рыночной стоимости. Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	12 500,00	2 200,00	19 000,00
Цена предложения, руб.	7 500 000,00	1 700 000,00	11 000 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-132508535	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-148489750	http://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-astrahan-149216714
Цена предложения, руб./кв. м	600,00	772,73	578,95
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-13,6%	-13,6%	-13,6%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	22%	8%	25%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	652	726	648
Рыночная стоимость, руб.	680 444		

Источник: анализ Оценщика

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВOK

Корректировка на дату предложения.

Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на март 2016 г. Средний срок экспозиции земельных участков в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на вид права.

В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и Объект оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и по прочим факторам. Оцениваемый объект недвижимости, как и все объекты-аналоги, расположен в Астраханской области, имеют удобные подъездные пути, поэтому корректировка на данный параметр не вводилась.

Корректировка на площадь.

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами. Согласно методике ФБК (www.fbk.ru) корректировка на масштаб определяется по формуле:

$$(S_0/S_a)K-1, \text{ где:}$$

S_0 – площадь оцениваемого объекта, м²;

S_a – площадь аналога, м²;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Корректировка на назначение.

Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых участков. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на торг.

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг.

Таблица 10.5. Результаты анализа скидок на торг

Наименование	Земельные участки
Результат скидки на торг	12,2%

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №16, 2015 под ред. Е.Е.Яскевича

10.2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости права собственности на имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж».

В разделе 9.3 «Выбор и обоснование методов оценки объекта оценки» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

Недвижимое имущество, как субъект наиболее развитого и стабильного сектора рынка, подлежит оценке затратным, сравнительным и доходным подходами.

Для целей настоящего анализа использован метод сравнительного анализа продаж. В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны объекты, аналогичные по своему назначению лежащие в одном ценовом диапазоне в Астрахане, имеющие аналогичные характеристики (конструкцию, площади, инженерные устройства).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и

налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

В данном случае, принимая во внимание особенности местоположения объекта оценки и его назначение (ресторан в прямой видимости от выхода из метро), критерий «Местоположение» приобретает при выборе аналогов решающее значение.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

В результате анализа выбранных аналогов:

Таблица 10.6. Анализ выбора аналогов для всех типов недвижимости

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время продажи	Типичные условия сделки	Соответствует
Местоположение	г. Астрахань	Соответствует
Физические характеристики	Типичный набор площадей, их соотношения и коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении нежилых помещений является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК

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

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат, необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Оценочная компания «Лофт»

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ

Таблица 10.7. Исходные данные и анализ доходности. Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	2 451,90	600,00	200,00
Площадь З/У	2 451,90	600,00	200,00
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Источник	http://n30.ru/sellcom-5154.html	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1755402	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimost/prodazh_apomeshhenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	1 433 890,89	350 884,84	116 961,61
Цена предложения, руб. (без З/У)	15 566 109,11	4 149 115,16	1 583 038,39
Цена предложения, руб./кв. м	6 348,59	6 915,19	7 915,19
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	17%	5%	-7%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	6 613	6 336	6 375
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	2 060 703		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.8. Исходные данные и анализ доходности. Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000.Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	325,00	410,00	861,00
Площадь З/У	325,00	529,00	861,00
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-160170524	http://n30.ru/sellcom-3792.html	http://n30.ru/sellcom-4783.html
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	190 062,62	309 363,46	503 519,74
Цена предложения, руб. (без З/У)	2 059 937,38	2 690 636,54	4 796 480,26
Цена предложения, руб./кв. м	6 338,27	6 562,53	5 570,82
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-5%	-2%	5%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	5 226	5 568	5 134
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	2 305 017		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.9. Исходные данные и анализ доходности. Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	1 300,00	963,00	1 333,00
Площадь З/У	1 300,00	963,00	1 333,00
Цена предложения, руб.	27 000 000,00	20 000 000,00	27 999 655,00
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1813214	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1813228	http://n30.ru/sellcom-1999.html
Цена предложения, руб.	27 000 000,00	20 000 000,00	27 999 655,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	760 250,48	563 170,16	779 549,15
Цена предложения, руб. (без З/У)	26 239 749,52	19 436 829,84	27 220 105,85
Цена предложения, руб./кв. м	20 184,42	20 183,62	20 420,18
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	10%	8%	11%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	20 223	19 672	20 505
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	7 322 971		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.10. Исходные данные и анализ доходности. Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	2 451,90	600,00	200,00
Площадь З/У	2 451,90	600,00	200,00
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Источник	http://n30.ru/sellcom-5154.html	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1755402	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja/vedvizhimost/prodazh/apomeshhenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	1 433 890,89	350 884,84	116 961,61
Цена предложения, руб. (без З/У)	15 566 109,11	4 149 115,16	1 583 038,39
Цена предложения, руб./кв. м	6 348,59	6 915,19	7 915,19
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	16%	3%	-8%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	6 531	6 234	6 244
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	2 364 838		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.11. Исходные данные и анализ доходности. Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	325,00	410,00	861,00
Площадь З/У	325,00	529,00	861,00
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-160170524	http://n30.ru/sellcom-3792.html	http://n30.ru/sellcom-4783.html
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	190 062,62	309 363,46	503 519,74
Цена предложения, руб. (без З/У)	2 059 937,38	2 690 636,54	4 796 480,26
Цена предложения, руб./кв. м	6 338,27	6 562,53	5 570,82
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-16%	-13%	-5%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	4 514	4 849	4 567
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	5 582 869		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.12. Исходные данные и анализ доходности. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	2 451,90	600,00	200,00
Площадь З/У	2 451,90	600,00	200,00
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Источник	http://n30.ru/sellcom-5154.html	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1755402	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimost/prodazh_apomeshhenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	1 433 890,89	350 884,84	116 961,61
Цена предложения, руб. (без З/У)	15 566 109,11	4 149 115,16	1 583 038,39
Цена предложения, руб./кв. м	6 348,59	6 915,19	7 915,19
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	21%	9%	-1%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	6 875	6 664	6 794
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	1 302 670		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.13. Исходные данные и анализ доходности. Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000.Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Гаражное	Гаражное	Гаражное
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	2 451,90	600,00	200,00
Площадь З/У	2 451,90	600,00	200,00
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Источник	http://n30.ru/sellcom-5154.html	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1755402	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja/vedvizhimost/prodazh/apomeshhenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	1 433 890,89	350 884,84	116 961,61
Цена предложения, руб. (без З/У)	15 566 109,11	4 149 115,16	1 583 038,39
Цена предложения, руб./кв. м	6 348,59	6 915,19	7 915,19
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	10%	-3%	-15%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого им., %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	6 355	5 985	5 903
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	4 215 848		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.14. Исходные данные и анализ доходности. Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	325,00	410,00	861,00
Площадь З/У	325,00	529,00	861,00
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Источник	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-160170524	http://n30.ru/sellcom-3792.html	http://n30.ru/sellcom-4783.html
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	190 062,62	309 363,46	503 519,74
Цена предложения, руб. (без З/У)	2 059 937,38	2 690 636,54	4 796 480,26
Цена предложения, руб./кв. м	6 338,27	6 562,53	5 570,82
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-17%	-14%	-6%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	4 457	4 790	4 521
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	5 965 446		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.15. Исходные данные и анализ доходности. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	2 451,90	600,00	200,00
Площадь З/У	2 451,90	600,00	200,00
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Источник	http://n30.ru/sellcom-5154.html	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1755402	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimost/prodazh_apomeshhenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	1 433 890,89	350 884,84	116 961,61
Цена предложения, руб. (без З/У)	15 566 109,11	4 149 115,16	1 583 038,39
Цена предложения, руб./кв. м	6 348,59	6 915,19	7 915,19
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	16%	3%	-8%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	6 526	6 227	6 236
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	2 384 932		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.16. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	55,50	90,00	200,00
Площадь З/У	116,00	90,00	200,00
Цена предложения, руб.	500 000,00	850 000,00	1 700 000,00
Источник	http://n30.ru/sellcom-1952.html	http://n30.ru/sellcom-2783.html	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja_nedvizhimost/prodazh_apomeshhenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	500 000,00	850 000,00	1 700 000,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	67 837,74	52 632,73	116 961,61
Цена предложения, руб. (без З/У)	432 162,26	797 367,27	1 583 038,39
Цена предложения, руб./кв. м	7 786,71	8 859,64	7 915,19
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	7%	12%	19%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	7 359	8 760	8 362
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	177 737		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.17. Исходные данные и анализ доходности. Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	1 300,00	963,00	1 333,00
Площадь З/У	1 300,00	963,00	1 333,00
Цена предложения, руб.	27 000 000,00	20 000 000,00	27 999 655,00
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1813214	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1813228	http://n30.ru/sellcom-1999.html
Цена предложения, руб.	27 000 000,00	20 000 000,00	27 999 655,00
Цена 1 кв.м. З/У	584,81	584,81	584,81
Цена З/У	760 250,48	563 170,16	779 549,15
Цена предложения, руб. (без З/У)	26 239 749,52	19 436 829,84	27 220 105,85
Цена предложения, руб./кв. м	20 184,42	20 183,62	20 420,18
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	6%	3%	6%
Корректировка на состояние, руб. %	0%	0%	0%
Корректировка на вид использования, %	0%	0%	0%
Корректировка на Ж/Д ветку, %	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	19 278	18 698	19 551
Рыночная стоимость объекта недвижимости без з/у, без НДС, руб.	11 612 642		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Объяснение вносимых поправок.

Корректировка на дату предложения.

Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на март 2016 г. Средний срок экспозиции земельных участков в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на вид права.

В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и Объект оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и по прочим факторам. Оцениваемый объект недвижимости, как и все объекты-аналоги, расположен в Астраханской области, имеют удобные подъездные пути, поэтому корректировка на данный параметр не вводилась.

Корректировка на состояние.

Стоимость объектов недвижимого имущества в различном физическом состоянии отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, по данным, полученным в процессе оценки физического износа, коррелируют с данными оценочной шкалы по материалам работы А. П. Ковалева "Оценка стоимости активной части основных фондов", (М., "Финстатинформ", 1997 г.).

Таблица 10.18 Шкала экспертных оценок для определения износа.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Ифиз., %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы	61 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 - 100

Источник: А. П. Ковалев "Оценка стоимости активной части основных фондов"

Корректировка на назначение.

Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на площадь.

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами. Согласно методике ФБК (www.fbk.ru) корректировка на масштаб определяется по формуле:

$$(S_0/S_a)^K - 1, \text{ где:}$$

S_0 – площадь оцениваемого объекта, м²;

S_a – площадь аналога, м²;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Корректировка на торг.

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг.

Таблица 10.19. Результаты анализа скидок на торг

Складское и производственное	Административное и свободного назначения	Земельные участки
12,9%	10,3%	13,6%

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №16, 2015 под ред. Е.Е.Яскевича

Корректировка на разницу площади земельных участков.

На основании проведенных расчетов, стоимость 1 кв. м определена в Разделе 10.1:

- г. Астрахань, Ленинский р-н, ул. Рыбинская, д.13 - 584,81 руб.

Корректировка на наличие движимого имущества.

Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

10.3 Оценка рыночной стоимости движимого имущества

Сравнительный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости права собственности на имущество, принадлежащее ООО «Нижеволгоэлектромонтаж».

В разделе 9,3 «Выбор и обоснование методов оценки объекта оценки» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

Недвижимое имущество, как субъект наиболее развитого и стабильного сектора рынка, подлежит оценке затратным, сравнительным и доходным подходами.

Для целей настоящего анализа использован метод сравнительного анализа продаж. В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны объекты, аналогичные по своему назначению лежащие в одном ценовом диапазоне в Астрахане, имеющие аналогичные характеристики (конструкцию, площади, инженерные обустройства).

Оценочная компания «Лофт»

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ

Таблица 10.20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №1

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://www.farpost.ru/kolpa/shevo/auto/spectech/tower/prodam-ili-obmenjaju-gaz-3307-ap-17-avtovyshka-34947718.html	http://ehkskavator.ru/item/531486	http://www.farpost.ru/tomsk/auto/spectech/tower/prodam-avtovyshku-tomsk-26100327.html
Цена предложения, руб.	550 000	400 000	450 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	1996	1993	1995
Корректировка, %	75%	75%	75%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	847 000	616 000	693 000
Рыночная стоимость, руб.	718 667		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.21. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №2

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://spec.drom.ru/lyubert sy/trailer/polupricep-bortovoj-maz-938660-044-43851555.html	http://spec.drom.ru/lyubert sy/trailer/maz-938660-bortovoj-43560656.html	http://spec.drom.ru/krasnoy arsk/trailer/prodam-polupricep-maz-938660-044-2009-god-v-idealnom-sostojanii-42747002.html
Цена предложения, руб.	300 000	300 000	399 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2007	2007	2009
Корректировка, %	8%	8%	-8%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	285 120	285 120	323 030
Рыночная стоимость, руб.	297 757		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.22. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №3

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5873399-3074ef.html	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5870359-d85a1.html	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5610154-8d639.html
Цена предложения, руб.	275 000	175 000	155 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2008	2004	2004
Корректировка, %	0%	32%	32%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	242 000	203 280	180 048
Рыночная стоимость, руб.	208 443		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.23. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №4

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://trucks.auto.ru/artic/used/sale/5768811-08395.html	http://trucks.auto.ru/artic/used/sale/5713465-aa66.html	http://trucks.auto.ru/artic/used/sale/5768819-e72a9d.html
Цена предложения, руб.	1 380 000	1 390 000	1 480 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2011	2011	2011
Корректировка, %	8%	8%	8%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	1 311 552	1 321 056	1 406 592
Рыночная стоимость, руб.	1 346 400		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.24. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №5

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5866423-5c2a.html	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5864963-9652.html	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5871119-14ae2.html
Цена предложения, руб.	343 000	350 000	310 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2008	2008	2008
Корректировка, %	8%	8%	8%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	325 987	332 640	294 624
Рыночная стоимость, руб.	317 750		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.25. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №6

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5832161-67911b.html	http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5372191-d9cb.html	http://trucks.auto.ru/drags/used/sale/5452428-1d98.html
Цена предложения, руб.	400 000	260 000	240 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2011	2007	2008
Корректировка, %	-8%	24%	16%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	323 840	283 712	244 992
Рыночная стоимость, руб.	284 181		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №7

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5866423-5c2a.html	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5864963-9652.html	http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/5871119-14ae2.html
Цена предложения, руб.	343 000	350 000	310 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2008	2008	2008
Корректировка, %	0%	0%	0%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	301 840	308 000	272 800
Рыночная стоимость, руб.	294 213		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.27. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №8

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://exkavator.ru/trade/lot/353267/2011-xmzzj-xz636-1.html	http://exkavator.ru/trade/lot/13255/2012-tota_xz636-i.html	http://exkavator.ru/trade/lot/16433/2010-tota_xz636-i.html
Цена предложения, руб.	1 100 000	1 395 000	1 000 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2011	2012	2010
Корректировка, %	-24%	-32%	-16%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	735 680	834 768	739 200
Рыночная стоимость, руб.	769 883		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.28. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №9

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://exkavator.ru/trade/lot/201394/2006-interdon_eo-2101.html	http://exkavator.ru/trade/lot/238631/2007-interdon_eo-2101.html	http://exkavator.ru/trade/lot/148510/2007-interdon_eo-2101.html
Цена предложения, руб.	595 000	720 000	620 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2006	2007	2007
Корректировка, %	0%	-8%	-8%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	523 600	582 912	501 952
Рыночная стоимость, руб.	536 155		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.29. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №10

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://www.jcbrus.ru/services/tradein/4cxmoscow/	http://spec.drom.ru/moskva/excavator/prodaetsja-exkavator-pogruzchik-jcb-4cx-2013g-42125221.html	http://ehkskavator.ru/item/396829
Цена предложения, руб.	3 550 000	4 200 000	2 650 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2011	2013	2010
Корректировка, %	-24%	-40%	-16%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	2 374 240	2 217 600	1 958 880
Рыночная стоимость, руб.	2 183 573		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.30. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №11

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://exkavator.ru/trade/lot/185205/2005-ivanovets_ks-35715.html	http://exkavator.ru/trade/lot/351420/2005-ivanovets_ks-35715.html	http://exkavator.ru/trade/lot/344296/2005-ivanovets_ks-35715.html
Цена предложения, руб.	1 250 000	1 470 000	1 500 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2005	2005	2005
Корректировка, %	-8%	-8%	-8%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	1 012 000	1 190 112	1 214 400
Рыночная стоимость, руб.	1 138 837		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.31. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №12

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5738569-925d.html	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5599818-1236fd.html	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5402071-54b914.html
Цена предложения, руб.	600 000	610 000	670 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2008	2008	2008
Корректировка, %	0%	0%	0%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	528 000	536 800	589 600
Рыночная стоимость, руб.	551 467		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.32. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №13

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://www.jcbrus.ru/services/tradein/4cxmoscow/	http://spec.drom.ru/moskva/excavator/prodaetsja-exkavator-pogruzchik-jcb-4cx-2013g-42125221.html	http://ehkskavator.ru/item/396829
Цена предложения, руб.	3 550 000	4 200 000	2 650 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2011	2013	2010
Корректировка, %	-8%	-24%	0%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	2 874 080	2 808 960	2 332 000
Рыночная стоимость, руб.	2 671 680		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.33. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №14

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	https://auto.ru/cars/used/sale/1029721963-05a21/	https://auto.ru/cars/used/sale/1029793115-dbc6/	https://auto.ru/cars/used/sale/1030211651-942e/
Цена предложения, руб.	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2012	2012	2012
Корректировка, %	0%	0%	0%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	880 000	880 000	880 000
Рыночная стоимость, руб.	880 000		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №15

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://exkavator.ru/trade/lot/241433/2013-ivanovets_ks-45717k-3.html	http://exkavator.ru/trade/lot/342729/2013-ivanovets_ks-45717k-3.html	http://exkavator.ru/trade/lot/267269/2010-ivanovets_ks-45717k-3.html
Цена предложения, руб.	4 100 000	3 983 000	3 200 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2013	2013	2010
Корректировка, %	-8%	-8%	16%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	3 319 360	3 224 637	3 266 560
Рыночная стоимость, руб.	3 270 186		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.35. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №16

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://spec.drom.ru/ekaterinburg/mixer/avtobetonosmesitel-tza-58147a-na-shassikamaz-65115-44444304.html	http://spec.drom.ru/komso molsk-na-amure/mixer/kamaz-65115-62-avtobetonosmesitel-44262721.html	http://spec.drom.ru/moskva/mixer/betonosmesiteli-kamaz-novye-43982006.html
Цена предложения, руб.	2 450 000	2 250 000	2 700 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2013	2013	2013
Корректировка, %	-8%	-8%	-8%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	1 983 520	1 821 600	2 185 920
Рыночная стоимость, руб.	1 997 013		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.36. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №17

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://spec.drom.ru/novosibirsk/rink/gruntovyj-katok-jcb-vibromax-115-bez-narabotki-v-rf-27134623.html	http://spec.drom.ru/novosibirsk/rink/gruntovyj-katok-jcb-vibromax-115-bez-narabotki-v-rf-v-novosibirsk-35672004.html	http://exkavator.ru/trade/lot/112341/2010-jcb_vibromax_vm_115hd.html
Цена предложения, руб.	3 450 000	3 350 000	2 900 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2010	2010	2010
Корректировка, %	-16%	-16%	-16%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	2 550 240	2 476 320	2 143 680
Рыночная стоимость, руб.	2 390 080		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Оценочная компания «Лофт»

Таблица 10.37. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №18

Наименование	Аналог 1	Аналог2	Аналог 3
Источник информации	http://exkavator.ru/trade/lot/330477/2013-komatsu_wb93s-5.html	http://exkavator.ru/trade/lot/250634/2012-komatsu_wb93s-5.html	http://exkavator.ru/trade/lot/159061/2012-komatsu_wb93s-5.html
Цена предложения, руб.	3 200 000	2 980 000	3 000 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2013	2012	2012
Корректировка, %	-8%	0%	0%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	2 590 720	2 622 400	2 640 000
Рыночная стоимость, руб.	2 617 707		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.38. Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Объект №19

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	http://exkavator.ru/trade/lot/255798/2007-hitachi_zx200-3.html	http://exkavator.ru/trade/lot/286581/2011-hitachi_zx200-3.html	http://kazan.trucks.dmir.ru/offers/constructions/excavator/hitachi/zx200lc-3/533099/
Цена предложения, руб.	2 500 000	3 450 000	2 300 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-12%	-12%	-12%
Дата предложения	20.03.2016	20.03.2016	20.03.2016
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Год выпуска	2007	2011	2006
Корректировка, %	8%	-24%	16%
Комплектация	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Ремонт, руб.	Нет дефектов	Нет дефектов	Нет дефектов
Корректировка, %	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.	2 376 000	2 307 360	2 347 840
Рыночная стоимость, руб.	2 343 733		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВOK.

Корректировка на дату предложения. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на март 2016 г., в течение трех месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на вид права. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и Объект оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на год выпуска.

Данная корректировка рассчитывалась выявлением процента износа автотранспортного средства исходя из данных о годе выпуска и сроке полезной службы. Срок полезной службы автотранспортных средств определен в соответствии с данными Заказчика.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке автотранспорта существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены автотранспорта в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг.

Таблица 10.39. Результаты анализа скидок на торг

Наименование	Скидка на торг
Автотранспорт	11 - 13%

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №16, 2015 под ред. Е.Е. Яскевича

Корректировка на комплектацию. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичными техническими характеристиками, как и у Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на комплектацию не вводилась.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА РЕМОНТ

Таблица 10.40. Расчет затрат на ремонт

Наименование	Информация о тех. состоянии (необходимый ремонт)	Источник информации	Стоимость, руб.
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	Ремонт топливной системы	http://pfat.ru/remont_price	4 500
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	Замена АКБ 2 шт.; ремонт КПП; ремонт ДВС; ремонт котла; замена фена	http://pfat.ru/remont_price	300 000
	нет регистрации в гостехнадзоре;	http://www.senterplus.spb.ru/registraciya-tehniki/	5 500
Автобетономеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	Замена АКБ 2 шт.;	http://akbmag.ru/zakaz/	21 800
	автопокрышки 320*580 1шт.;	http://gruzovik116.ru/catalog/00031-kolesa-i-shiny/avtoshina-320h580-1200-r20-id-304-18sl-universalnyj-gnizhnekamsk-36914492.html	14 200
	замена колес 2шт.;	https://www.avito.ru/petrozavodsk/zapchasti_i_aksessuary/disk_kolesa_65115oao_kamaz_7.5-20_583786413 , http://gruzovik116.ru/catalog/00031-kolesa-i-shiny/avtoshina-320h580-1200-r20-id-304-18sl-universalnyj-gnizhnekamsk-36914492.html	33 400
	восстановление кабины;	http://remmotor.com/remont-kabin	210 000
	ремонт КПП	http://pfat.ru/remont_price	30 000
Грунтовой каток JCB VM 115HD	Восстановление после пожара 1 500 000 р.: сгорел двигатель, кожух, 2 колеса, повр. остекление.	Данные Заказчика	1 500 000
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	Замена АКБ;	http://akb-moscow.ru/akkumulyatornaya-batareya-12st-85p-n/	11 125
	ремонт ТНВД	http://pfat.ru/remont_price	4 500
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	неисправен поворотный круг,	http://moscow.flagma.ru/povorotny-krug-b-hitachi-zx-230-zx-330-jcb-o2311160.html	14 000
	нет акк. бат.	http://akb-moscow.ru/akkumulyatornaya-batareya-12st-85p-n/	11 125

Источник: анализ Оценщика, данные Заказчика

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТА, БЕЗ УЧЕТА НДС.

Таблица 10.41. Определение стоимости объектов оценки, без учета НДС

Наименование	РС, с НДС	РС, без НДС
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	718 667	609 040
Полуприцеп МАЗ-938660-044	297 757	252 336
Автомобиль ГАЗ 27057	208 443	176 646
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	1 346 400	1 141 017
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	317 750	269 280
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	284 181	240 832
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	294 213	249 333
Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	769 883	652 443
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	536 155	454 368
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	2 183 573	1 850 486
Автокран КС-35715-2	1 138 837	965 116
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	551 467	467 345
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	2 667 180	2 260 322
Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	880 000	745 763
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	2 964 686	2 512 445
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	1 687 613	1 430 181
Грунтовый каток JCB VM 115HD	890 080	754 305
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	2 602 082	2 205 154
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	2 318 608	1 964 922

Источник: расчеты Оценщика

11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, исходя из анализа рынка, объекта оценки, наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V - стоимость,

I - чистый доход,

R - коэффициент капитализации.

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости права собственности на имущество, принадлежащее ООО «Нижевоолгоэлектромонтаж».

В разделе 10.3 «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке отдельных групп оцениваемого имущественного комплекса.

Недвижимое имущество, как субъект наиболее развитого и стабильного сектора рынка, подлежит оценке затратным, сравнительным и доходным подходами.

В основе доходного подхода к оценке движимого имущества и сооружений лежит методология оценки бизнеса.

Доходный подход объединяет методы дисконтирования денежных потоков, прямой капитализации и равноэффективного аналога. Применение доходного подхода требует прогноза доходов за несколько лет работы предприятия.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

Определение периода прогнозирования

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются

(предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского назначения.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;
- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

На основании изложенного, с учетом фактического возраста зданий и сооружений, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (всего – от 25 до 50 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения в Сургуте, имеющие аналогичные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды и продажи зданий и помещений в региональных технопарках и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ ННЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при его использовании в качестве складских и офисных, поэтому в качестве аналогов выбраны объекты, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними

осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- 1) основная техническая характеристика (характеристики);
- 2) техническое состояние объекта;
- 3) техническая оснащенность объекта;

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год).

В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ ННЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при его использовании в качестве торгово-развлекательного, поэтому в качестве аналогов выбраны объекты, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

С этой целью был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В результате анализа выбранных аналогов:

Таблица. Анализ выбора аналогов

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время продажи.	Типичные условия сделки	Соответствует
Местоположение.	Г. Астрахань	Соответствует
Физические характеристики.	Типичный набор площадей, их соотношения и коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

Характеристики выбранных аналогов и источники получения информации приведены в приложении к настоящему Отчету.

На основании изложенного:

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	300,00	300,00	245,00
Цена предложения, руб. в год	720 000,00	720 000,00	540 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/830441	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/868006
Цена предложения, руб./кв. м в год	2 400,00	2 400,00	2 204,08
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-2%	-2%	-4%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	2159	2159	1937
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	2085		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000.Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	1 000,00	730,00	300,00
Цена предложения, руб. в год	1 440 000,00	876 000,00	648 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/783298	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1804250	http://www.beboss.ru/kastrakhan/830441
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 440,00	1 200,00	2 160,00
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	6%	3%	-5%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	1422	1149	1875
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	1482		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	50,00	35,00	25,00
Цена предложения, руб. в год	240 000,00	168 000,00	120 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1636601	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1670052
Цена предложения, руб./кв. м в год	4 800,00	4 800,00	4 800,00
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,3%	-7,3%	-7,3%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-24%	-28%	-33%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	3298	3082	2871
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	3084		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	300,00	300,00	245,00
Цена предложения, руб. в год	720 000,00	720 000,00	540 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/830441	http://www.beboss.ru/kastrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kastrakhan/868006
Цена предложения, руб./кв. м в год	2 400,00	2 400,00	2 204,08
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-4%	-4%	-6%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	2121	2121	1901
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	2048		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	1 000,00	730,00	300,00
Цена предложения, руб. в год	1 440 000,00	876 000,00	648 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/783298	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1804250	http://www.beboss.ru/kastrakhan/830441
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 440,00	1 200,00	2 160,00
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-4%	-7%	-17%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	1278	1025	1631
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	1311		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	300,00	300,00	245,00
Цена предложения, руб. в год	720 000,00	720 000,00	540 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/830441	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/868006
Цена предложения, руб./кв. м в год	2 400,00	2 400,00	2 204,08
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	3%	3%	1%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	2281	2281	2051
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	2205		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Гаражное	Гаражное	Гаражное
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	30,00	24,00	18,00
Цена предложения, руб. в год	45 000,00	36 000,00	32 400,00
Источник	https://www.avito.ru/astrahan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_694988280	https://www.avito.ru/astrahan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_24_m_736062372	https://www.avito.ru/astrahan/garazhi_i_mashinomesta/garazh_18_m_745583245
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 500,00	1 500,00	1 800,00
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,3%	-7,3%	-7,3%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-39%	-42%	-46%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	803	756	832
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	797		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000.Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	1 000,00	730,00	300,00
Цена предложения, руб. в год	1 440 000,00	876 000,00	648 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/783298	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1804250	http://www.beboss.ru/kastrakhan/830441
Цена предложения, руб./кв. м в год	1 440,00	1 200,00	2 160,00
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-4%	-8%	-18%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	1266	1015	1611
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	1297		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	300,00	300,00	245,00
Цена предложения, руб. в год	720 000,00	720 000,00	540 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/830441	http://www.beboss.ru/kastrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kastrakhan/868006
Цена предложения, руб./кв. м в год	2 400,00	2 400,00	2 204,08
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-4%	-4%	-6%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	2119	2119	1899
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	2046		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	300,00	300,00	245,00
Цена предложения, руб. в год	720 000,00	720 000,00	540 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/830441	http://www.beboss.ru/kastrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kastrakhan/868006
Цена предложения, руб./кв. м в год	2 400,00	2 400,00	2 204,08
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	22%	22%	20%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	2738	2738	2479
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	2652		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица. Исходные данные и анализ доходности. Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Данные	Предложение	Предложение	Предложение
Условия рынка	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	22.03.2016	22.03.2016	22.03.2016
Вид использования	Производство	Производство	Производство
Местоположение	г. Астрахань	г. Астрахань	г. Астрахань
Общая площадь, кв. м	50,00	35,00	25,00
Цена предложения, руб. в год	240 000,00	168 000,00	120 000,00
Источник	http://www.beboss.ru/kastrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1636601	http://www.beboss.ru/kastrakhan/1670052
Цена предложения, руб./кв. м в год	4 800,00	4 800,00	4 800,00
Наличие движимого имущества	Нет	Нет	Нет
Корректировка на условия финансирования, %	0%	0%	0%
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-7,3%	-7,3%	-7,3%
Корректировка на условия рынка, %	0%	0%	0%
Корректировка на период предложения, %	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение, %	0%	0%	0%
Корректировка на общую площадь, %	-30%	-35%	-40%
Корректировка на состояние, руб.	0%	0%	0%
Корректировка на наличии движимого имущества, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м/год	2987	2760	2538
Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	2761		

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Объяснение вносимых поправок.

Корректировка на дату предложения.

Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков. Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на март 2016 г. Средний срок экспозиции земельных участков в данном регионе составляет порядка 6 месяцев, поэтому в течение шести месяцев с даты оценки цена на объект обычно не меняется. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на вид права.

В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и Объект оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на вид права не вводилась.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и по прочим факторам. Оцениваемый объект недвижимости, как и все объекты-аналоги, расположен в Астраханской области, имеют удобные подъездные пути, поэтому корректировка на данный параметр не вводилась.

Корректировка на площадь.

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами. Согласно методике ФБК (www.fbk.ru) корректировка на масштаб определяется по формуле:

$$(S_0/S_a)^K - 1, \text{ где:}$$

S_0 – площадь оцениваемого объекта, м²;

S_a – площадь аналога, м²;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Корректировка на назначение.

Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с назначением оцениваемых объектов. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на ж/д ветку.

Данная поправка рассчитывается, по данным представленным в Справочнике оценщика недвижимости 2014, Л. А. Лейфера.

Корректировка на наличие движимого имущества.

Стоимость объектов недвижимости от наличия движимого имущества. В данном случае движимого имущества нет в наличии ни у объекта оценки, ни у аналогов. Поэтому корректировка на наличие движимого имущества не производилась.

Корректировка на состояние.

Стоимость объектов недвижимого имущества в различном физическом состоянии отличается

при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, по данным, полученным в процессе оценки физического износа, коррелируют с данными оценочной шкалы по материалам работы А. П. Ковалева "Оценка стоимости активной части основных фондов", (М., "Финстатинформ", 1997 г.).

Таблица 11.1 Шкала экспертных оценок для определения износа.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Ифиз., %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы	61 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 - 100

Источник: А. П. Ковалев "Оценка стоимости активной части основных фондов"

Корректировка на торг.

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг.

Таблица. Результаты анализа скидок на торг

Складское и производственное	Административное и свободного назначения	Земельные участки
12,9%	10,3%	13,6%

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №16, 2015 под ред. Е.Е.Яскевича

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе "Анализ рынка", обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса.

Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от неплатежей составят 0%.

Потери от недозагрузки составляют по данным представленным в Справочнике оценщика недвижимости 2014, Л. А. Лейфера - 15%.

Чистый ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных

расходов и резерва на замещение.

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = Y_{\text{пос.}} + Y_{\text{пер.}} + P_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

- $Y_{\text{пос.}}$ - условно постоянные операционные расходы;
- $Y_{\text{пер.}}$ - условно переменные операционные расходы;
- $P_{\text{зам.}}$ - резерв на замещение.

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Доля операционных расходов составляет по данным аналитических агентств 1000-1300 руб на кв. м

Источник: *knightfrank.com*

КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации определена методом рыночной экстракции.

Таблица. Расчет ставки капитализации для объектов производственного назначения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-160170524	http://n30.ru/sellcom-3792.html	http://n30.ru/sellcom-4783.html
Цена предложения, руб.	2 250 000,00	3 000 000,00	5 300 000,00
Площадь кв. м	325,00	410,00	861,00
Цена предложения 1 кв. м, руб.	6 923	7 317	6 156
	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/4855	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/901667	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1773219
Цена аренды, руб./год.	1 440	1 200	2 160
Уровень недозагрузки, %	15,0%	15,0%	15,0%
ДВД, с учетом НДС (18%),руб./год	1 224	1 020	1 836
Операционные расходы, с учетом НДС (18%), руб./год	343	286	514
ЧОД 1 кв. м, с учетом НДС (18%),руб./год	881	734	1 322
Ставка капитализации, %	14,40%		

Источник: расчеты Оценщика

Таблица. Расчет ставки капитализации для объектов складского назначения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	http://n30.ru/sellcom-5154.html	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/1755402	http://online-astrakhan.ru/nedvizhimost/kommercheskaja-nedvizhimost/prodazha-pomeshhenij/sklady/prodajm-garazh-sklad-s-chernyj-jar-ul-marshala-zhukov-5718.htm
Цена предложения, руб.	17 000 000,00	4 500 000,00	1 700 000,00
Площадь кв. м	2 451,90	600,00	200,00
Цена предложения 1 кв. м, руб.	6 933	7 500	8 500
	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/830441	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/40803	http://www.beboss.ru/kn/astrakhan/868006
Цена аренды, руб./год.	2 400,00	2 400,00	2 204,08
Уровень недозагрузки, %	15,0%	15,0%	15,0%
ДВД, с учетом НДС (18%),руб./год	2 040	2 040	1 873
Операционные расходы, с учетом НДС (18%), руб./год	571	571	525
ЧОД 1 кв. м, с учетом НДС (18%),руб./год	1 469	1 469	1 349
Ставка капитализации, %	18,69%		

Источник: расчеты Оценщика

Таблица. Расчет ставки капитализации для объектов административного назначения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astakhan/1813214	http://www.beboss.ru/kn/astakhan/1813228	http://n30.ru/sellcom-1999.html
Цена предложения, руб.	27 000 000	20 000 000	27 999 655
Площадь кв. м	1 300	963	1 333
Цена предложения 1 кв. м, руб.	20 769	20 768	21 005
	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Источник	http://www.beboss.ru/kn/astakhan/40803	http://www.beboss.ru/kn/astakhan/1636601	http://www.beboss.ru/kn/astakhan/1670052
Цена аренды, руб./год.	4 800,00	4 800,00	4 800,00
Уровень недозагрузки, %	15,0%	15,0%	15,0%
ДВД, с учетом НДС (18%),руб./год	4 080	4 080	4 080
Операционные расходы, с учетом НДС (18%), руб./год	1 142	1 142	1 142
ЧОД 1 кв. м, с учетом НДС (18%),руб./год	2 938	2 938	2 938
Ставка капитализации, %	14,09%		

Источник: расчеты Оценщика

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Настоящий анализ выполняется исходя из допущения, что объекты-аналоги расположены на земельных участках, необходимых и достаточных для нормальной эксплуатации производственно-складских помещений. На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная методом прямой капитализации:

Таблица. Расчет рыночной стоимости

Наименование	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход (ПВД), с учетом НДС (18%), руб./год	Уровень недозагрузки, %	ДВД от объекта оценки, руб. в год с учетом НДС (18%)	Операционные расходы, руб. в год с учетом НДС (18%)	Чистый операционный доход от объекта оценки с учетом НДС (18%), руб./год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, без НДС, руб.
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.	377,50	2 085,27	787 190	15,0%	669 112	187 351	481 760	18,69%	2 184 313
Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.	512,30	1 482,19	759 328	15,0%	645 428	180 720	464 708	14,40%	2 734 301
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.	429,20	3 083,91	1 323 614	15,0%	1 125 071	315 020	810 051	14,09%	4 871 840
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.	440,40	2 047,93	901 909	15,0%	766 623	214 654	551 968	18,69%	2 502 637

Оценочная компания «Лофт»

Наименование	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход (ПВД), с учетом НДС (18%), руб./год	Уровень недозагрузки, %	ДВД от объекта оценки, руб. в год с учетом НДС (18%)	Операционные расходы, руб. в год с учетом НДС (18%)	Чистый операционный доход от объекта оценки с учетом НДС (18%), руб./год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, без НДС, руб.
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.	1 418,80	1 311,20	1 860 325	15,0%	1 581 276	442 757	1 138 519	14,40%	6 698 938
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.	226,80	2 204,71	500 027	15,0%	425 023	119 006	306 017	18,69%	1 387 487
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000. Литер: Л. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.	818,10	1 901,28	1 555 434	15,0%	1 322 119	370 193	951 925	18,69%	4 316 053
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000. Литер: Б. Этажность: 1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.	1 533,80	1 297,38	1 989 924	15,0%	1 691 435	473 602	1 217 834	14,40%	7 165 618

Оценочная компания «Лофт»

Наименование	Общая площадь объекта оценки, кв. м	Арендная ставка для объекта оценки, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Потенциальный валовый доход (ПВД), с учетом НДС (18%), руб./год	Уровень недозагрузки, %	ДВД от объекта оценки, руб. в год с учетом НДС (18%)	Операционные расходы, руб. в год с учетом НДС (18%)	Чистый операционный доход от объекта оценки с учетом НДС (18%), руб./год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, без НДС, руб.
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.	444,60	2 045,61	909 479	15,0%	773 058	216 456	556 601	18,69%	2 523 644
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	25,70	2 651,82	68 152	15,0%	57 929	16 220	41 709	18,69%	189 109
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000. Литер: А. Этажность: 3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	714,60	2 761,43	1 973 319	15,0%	1 677 321	469 650	1 207 671	14,09%	7 263 218

Источник: расчеты Оценщика

12 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на восстановление объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

12.1 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., "Дело", 1998г.), Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимого имущества в общем случае показывает оценку затрат на воспроизводство (замещение) здания за вычетом износа и устареваний, увеличенных на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полных затрат на воспроизводство или полных затрат на замещение существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа и устареваний. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке помещений остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 14. Права оценщика: «Оценщик имеет право:

«...применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

На основании п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки «ФСО-1»: статья 18: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Результаты анализа рынка показали наличие значительного внешнего устаревания для производственно-складской недвижимости в регионе.

Анализа величины внешнего износа требует проведения теста на адекватную прибыльность, то есть, сравнительного анализа рыночной стоимости с точки зрения доходности и затрат на ее воспроизводство. В этом случае результаты полученные в рамках Затратного подхода будут дублировать результаты Доходного подхода. На основании изложенного оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, кроме не имеющих самостоятельной ликвидности элементов инженерной инфраструктуры производственной площадки.

12.2 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Затратный подход к оценке машин и оборудования опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на восстановление объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

12.3 ВЫБОР МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

Недвижимое имущество (сооружения и передаточные устройства)

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по величине затрат на воспроизводство или по величине затрат на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Полные затраты – это затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки, без учета накопленного износа и стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.

- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.
- Метод корректировки балансовой стоимости

В настоящем анализе использован метод проектных аналогов. Метод основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем, материал конструкций и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего сооружения, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

В отсутствие какой-либо проектно-сметной документации, затраты на замещение могут быть определены на основе информации об укрупненных показателях строительства на единицу площади или объема в уровне базовых цен. Далее полученная величина приводится в уровень текущих цен также с помощью индексов изменения стоимости строительства.

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитывается как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{куб. м}} \times K_{\text{попр}} \times S \times K_{\text{дата}}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{восст}}$ - полные затраты на замещение на дату определения стоимости объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м}}$ - стоимость 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м) помещения аналогичного класса в Московской области в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$ - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;
- S - общая площадь или объем оцениваемого объекта;
- $K_{\text{дата}}$ - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату определения стоимости. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ №94 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»

Движимое имущество (машины и оборудование)

Затраты на восстановление машин, оборудования и транспортных средств могут быть определены следующими методами:

1. Метод калькуляции затрат.
2. Метод актуализации затрат.
3. Метод оценки укрупненных показателей.
4. Метод сравнения аналогов.
5. Метод удельных показателей.
6. Метод эталона.

7. Метод равноэффективного аналога.

Метод калькуляции затрат. При изготовлении машин и оборудования для определения себестоимости продукции составляется смета или калькуляция затрат. Калькуляция составляется производителем продукции и включает в себя все прямые и косвенные производственные затраты. При составлении калькуляции руководствуются Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), утвержденных Постановлением правительства РФ №552 от 5 августа 1992 года.

Этот метод используется, как правило, для дорогостоящих объектов, изготовленных по индивидуальному заказу или собственными силами предприятия, в следующих случаях:

1. Не сохранилась старая калькуляция (или другая соответствующая информация), на основании которой определялась стоимость объекта на дату его приобретения;
2. В период после приобретения объекта произошли существенные изменения уровня стоимости материалов, заработной платы, а также существенные изменения структуры затрат.

В себестоимость продукции входят все прямые и косвенные затраты, связанные с использованием в процессе производства природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов и т.п.

В общем случае себестоимость продукции может быть выражена следующей формулой:

$$C_{\text{себ}} = M + Z_{\text{компл}} + OT + Э_{\text{обор}} + O_{\text{ст.орг.}} + H, \text{ где}$$

M - затраты на материалы;

Z_{компл} - затраты на комплектующие изделия;

OT - расходы на основную заработную плату;

Э_{обор} - затраты, связанные с эксплуатацией машин и оборудования;

O_{ст.орг.} - оплата работ сторонних организаций;

H - все накладные расходы, включающие отчисления по фонду заработной платы.

Тогда восстановительная стоимость может быть выражена следующим выражением:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{себ}} + P_{\text{произв}}, \text{ где}$$

P_{произв} - прибыль производителя.

В большинстве случаев, все накладные расходы и прибыль производителя определяется как процент от себестоимости продукции или процент от какой-либо статьи прямых затрат, т.е. для определения восстановительной стоимости можно использовать формулу:

$$C_{\text{себ}} = (M + Z_{\text{компл}} + OT + Э_{\text{обор}} + O_{\text{ст.орг.}}) * (1 + K_{\text{накл}}),$$

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{себ}} * (1 + K_{\text{приб}}), \text{ где}$$

K_{накл} - коэффициент накладных расходов,

K_{приб} - норма прибыли.

Метод актуализации затрат. В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции.
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. На первом этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи с изменившимися условиями производства. На втором этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и проводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако, в большинстве случаев на предприятиях имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении восстановительной стоимости:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{перв}} * I_{\text{дата}}$$

В этом случае обобщенный индекс $I_{\text{дата}}$ определяется как средневзвешенная величина по индексам цен прямых затрат:

$$I_{\text{дата}} = p1 * I_{\text{матер}} + p2 * I_{\text{опл.труда}} + p3 * I_{\text{компл}}, \text{ где}$$

p - соответствующие удельные веса.

Данный подход эффективно используется при оценке импортного оборудования, особенно приобретенного два-три года назад. Для определения восстановительной стоимости импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Однако если в период между датой приобретения и датой оценки изменения курса СКВ не отражают истинные изменения уровня цен, оплаты труда и т.п., необходимо в качестве индекса использовать паритетный курс СКВ, который может быть определен с учетом индексов на материалы, оплату труда, с учетом изменения таможенных пошлин, стоимости доставки как на внутреннем рынке, так и на европейском (мировом) рынке.

Метод оценки укрупненных показателей. Провести калькуляцию затрат и определить стоимость оцениваемого объекта без запроса на завод-изготовитель достаточно сложно, поскольку требуется слишком много детальной информации. Более доступной является информация о структуре затрат, которая может быть получена из анализа имеющихся смет, а также из аналитических обзоров в специализированных изданиях.

На основании информации о структуре затрат можно определить удельный вес какой-либо статьи затрат, например, затраты на материалы или затраты на комплектующие изделия. В таком случае достаточно определить затраты только по одной статье, например, затраты на материалы. Восстановительная стоимость объекта определяется соотношением затрат на материалы и удельного веса этих затрат в общей структуре затрат.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = M / K_{\text{уд.мат.}}, \text{ где}$$

$K_{\text{уд.мат.}}$ - удельный вес затрат на материалы.

Использование этого метода удобно, например, при оценке восстановительной стоимости материалоёмких объектов или когда можно определить прямым счетом затраты на все комплектующие.

В случае оценки объекта, который был изготовлен в единичном экземпляре, может изменяться структура затрат по сравнению с объектами, выпускаемыми серийно. Это может быть учтено вводом специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

Метод сравнения аналогов. Метод прямого сравнения аналогов основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную 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 предложений по объектам, сходным с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя - мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, условия продажи, место продажи, условия поставки, технические характеристики. Под условиями продажи необходимо понимать характер происхождения цены, а именно: реальная цена сделки, цена предложения, продажа с аукциона, лизинг; необходимо учитывать также скидки на оптовые поставки и дополнительные условия, например, включена ли в стоимость доставка. После корректировки цен их можно использовать для определения восстановительной стоимости оцениваемой собственности.

Восстановительная стоимость может быть определена по формуле:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{аналога}} * K_{\text{попр}}, \text{ где}$$

$K_{\text{попр}}$ - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

Метод удельных показателей. Метод удельных ценовых показателей исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром.

Выбор главного параметра зависит от назначения объекта: для грузового автомобиля - грузоподъемность, для станка - размер обрабатываемой детали и т.п.

Для очень многих видов машин и оборудования могут быть использованы такие универсальные параметры, как масса объекта или объем по габаритным размерам.

Этот метод очень широко распространен на практике в силу своего универсализма, простоты и наглядности. Основная формула расчета восстановительной стоимости имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{уд}} * V, \text{ где}$$

$C_{\text{уд}}$ - удельный ценовой показатель, например, цена 1 лошадиной силы двигателя, цена 1т изделия, V - значение главного параметра, например, мощность двигателя, масса изделия.

Основой метода является расчет удельных показателей. Удельные ценовые показатели рассчитываются по рыночным данным для однородной группы объектов. Эта группа может

объединять достаточно большой круг объектов, имеющих функциональное и параметрическое сходство (назначение, сложность конструкции, степень автоматизации, абсолютное значение массы и т.п.).

После выборки однородных объектов и определения для каждого объекта удельной стоимости основного параметра рассчитывается удельный ценовой показатель и определяется стоимость объекта оценки.

В случае если оцениваемый объект имеет дополнительные преимущества (или их отсутствие) по сравнению с объектами, входящими в однородную группу, используются поправочные коэффициенты.

Этот метод используется при оценке большого массива однородных единиц, а также когда подбор прямого аналога не представляется возможным.

Метод эталона. Метод эталона используется при оценке большого массива однородных объектов оценки, схожих по своим основным функциональным и параметрическим характеристикам, но отличающихся друг от друга наличием дополнительных устройств, функций и т.п.

Исходя из анализа состава оцениваемого массива выбирается некий эталонный объект. В качестве эталона может служить или наиболее часто встречающаяся единица, или объект, имеющий только основные (главные) характеристики.

Следующим этапом этого метода является оценка эталона. Для определения стоимости эталона может быть использован любой из методов оценки машин, оборудования и транспортных средств.

Для оценки объекта, входящего в однородную группу, необходимо определить параметры, по которым этот объект отличается от эталона, и внести соответствующие поправки в стоимость эталонного объекта.

Восстановительная стоимость может быть определена по формуле:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{эталона}} * K_{\text{попр}}$$

Метод равноэффективного аналога. Этот метод предполагает подбор функционального аналога, который может отличаться от него производительностью, сроку службы, качеству продукции, издержкам по эксплуатации и т.п.

Метод базируется на принципе равноэффективности аналогичных объектов. Формула расчета стоимости оцениваемого объекта имеет вид:

$$C_{\text{оц}} = (C_{\text{аналога}} + I_{\text{аналога}}/K_{\text{аналога}}) * Q_{\text{оц}} * K_{\text{аналога}} / (Q_{\text{аналога}} * K_{\text{оц}}) - I_{\text{оц}}/K_{\text{оц}}, \text{ где}$$

Q - годовой объем продукции, выпускаемой объектом,

I - годовые издержки по эксплуатации,

K - норма амортизации

12.4 ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО

В настоящем анализе для оценки сооружений и передаточных устройств использован метод проектных аналогов.

Затраты на замещение определяются на основе информации об укрупненных показателях строительства на единицу площади или объема в уровне базовых цен. Далее полученная величина приводится в уровень текущих цен также с помощью индексов изменения стоимости строительства.

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитывается как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{куб. м.}} \times K_{\text{попр}} \times S \times K_{\text{дата}}, \text{ где:}$$

- $C_{\text{восст}}$ - полная восстановительная стоимость на дату определения стоимости объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м.}}$ - стоимость 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м) помещения аналогичного класса в Московской области в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$ - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;
- S - общая площадь или объем оцениваемого объекта;
- $K_{\text{дата}}$ - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату определения стоимости. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ №94 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»

Оценка оборудования производится методом сравнения аналогов.

Метод прямого сравнения аналогов имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При подборе объектов-аналогов определены функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию.

Полная стоимость воспроизводства определена по формуле:

$$C_{\text{воспр.}} = C_{\text{аналога}} * K_{\text{попр}}, \text{ где}$$

- $K_{\text{попр}}$ - мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта.

В данном случае производство укомплектовано стандартным оборудованием, не имеющем существенных отличий от серийных образцов. В соответствии с данными, полученными от эксплуатационных служб, оцениваемое оборудование не подвергалось какому либо доработкам. Поэтому мультипликатор всех корректирующих коэффициентов, учитывающих отличия аналога от оцениваемого объекта принят равным 1,0.

Поскольку значительная часть технологического оборудования для ввода в эксплуатацию требует выполнения таких операций как доставка, поиск, комплектация, устройство фундаментов, монтаж и пуско-наладка и другие сопутствующие затраты. Корректировка проводилась на основании данных Раздела 9. Технологическое оборудование «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств» (источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №94, КО-ИНВЕСТ (coinvest.ru)).

Основываясь на приведенных выше характеристиках составляющих объекта оценки, в качестве проектных аналогов для выбраны:

Таблица 12.1. Характеристики проектных аналогов

Наименование	Источник	Аналог	Базовая дата	Сравн. Ед.	Стоимость единицы
Электроснабжение					
Кабель подз. ББШв 4х70	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.03.242	01.01.2010	км	1 883 524,81
Кабель возд. ББШв 4х70	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.023	01.01.2010	км	283 934,34
Кабель возд. ВВГ	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.023	01.01.2010	км	283 935,34
Кабель возд. ВВГ	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.023	01.01.2010	км	283 936,34
Кабель возд. ВВГ	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.023	01.01.2010	км	283 937,34
Кабель возд. ВВГ	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.023	01.01.2010	км	283 938,34
Трансформаторная подстанция	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.01.021	01.01.2010	шт	824 646,94
Шкаф силовой	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoe-menu/podmenu/yachejki-kso	KCO 393-01 DE (630 A)	01.03.2016	шт	27 504,87
Шкаф силовой	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoe-menu/podmenu/yachejki-kso	KCO 393-01 DE (630 A)	01.03.2016	шт	27 504,87
Шкаф силовой	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoe-menu/podmenu/yachejki-kso	KCO 393-01 DE (630 A)	01.03.2016	шт	27 504,87
Шкаф силовой	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoe-menu/podmenu/yachejki-kso	KCO 393-01 DE (630 A)	01.03.2016	шт	27 504,87
Шкаф силовой	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoe-menu/podmenu/yachejki-kso	KCO 393-01 DE (630 A)	01.03.2016	шт	27 504,87
Электроосвещение					
ЛЭП освещения 0,4 кв	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.039	01.01.2010	км	278 311,88
ЛЭП освещения 0,4 кв	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.039	01.01.2010	км	278 311,88
ЛЭП освещения 0,4 кв	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.039	01.01.2010	км	278 311,88
ЛЭП освещения 0,4 кв	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.07.039	01.01.2010	км	278 311,88
Опоры	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.06.009	01.01.2010	шт	25 000,51
Светильник РКУ-08-250-003	ООО ЭКС™, https://e-kc.ru/cena/svetilnik-rku-08-250-003-so-steklom-galad-01950	РКУ-08-250-003	01.03.2016	шт	2 282,50
Светильник РТУ-11-125-006	«ГЭС МСК», https://gesmsk.ru/index.php?path=80_208&product_id=2117&route=product/prod	РТУ-11-125-006	01.03.2016	шт	2 423,73

Наименование	Источник	Аналог	Базовая дата	Сравн. Ед.	Стоимость единицы
	uct				
Щит освещения	Элек.ру, http://www.elec.ru/market/offer-14937517653.html	ЩО-2 IP31	01.03.2016	шт	10 677,97
Водоснабжение					
Водовод стальной диам. 150	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.7.10.010	01.01.2010	м	3 046,42
Колодец	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.7.21.001	01.01.2010	шт	52 578,39
Задвижка	Гремир, http://gremir.ru/zadvizhki/zadvizhki-stalnye-flantsevy/zadvizhki-30s41nzh/zadvizhka-stalnaya-flantsevaya-du-150/?yclid=2820429498447301577	30с41нж Ру-16 Ду-150	01.03.2016	шт	15 182,20
Канализация					
Коллектор стальной диам. 150	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.7.43.010	01.01.2010	м	3 764,92
Колодец	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.7.21.001	01.01.2010	шт	3 764,92
Газоснабжение					
Газопровод среднего давления диам. 40	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.7.10.001	01.01.2010	м	1 580,69
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м	ООО «ГазГрад», http://gazgrad.tiu.ru/p48534887-gazoregulatorynyj-punkt-grpsh.html	ГРПШ-А-15-2У1	01.03.2016	шт	12 711,86
Прибор газопотребления РГ-100	Газпромавтоматика, ООО, http://100.ru/eprice?company_id=5527	РГ-100	01.03.2016	шт	16 475
Котел отопительный "Хопер-100"	ООО "Рос-Тепло", http://ros-teplo.ru/kotlyi-gaz-jidkoe-toplivo/hoper-ishma-25-100-kvt/kotel-hoper-100.html		01.03.2016	шт	83 650
Бак расширительный ВАД-100	КОМFORT.RU, http://www.komfort.ru/catalog/reflex-n-ng-i1636.html	NG 100	01.03.2016	шт	7 906,78
Труба дымовая ДУ 350	Росэнергопром, http://www.kvzr.ru/chimney-400.html	Дымовая труба 400	01.03.2016		338 983,05
Сигнализатор СИКЗ	VDGU.Ru, http://www.vdgu.ru/price.html	СИКЗ	01.03.2016		1 813,56
Сигнализатор ВД-2	VDGU.Ru, http://www.vdgu.ru/price.html	СИКЗ	01.03.2016		1 813,56
Видеонаблюдение					
Кабель РК-25-4	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.8.05.029	01.01.2010	км	149 470,71
Кабель подз. ВВГ 8x16	"Сооружения городской инфраструктуры" (2010)	ИЗ.10.03.242	01.01.2010	км	1 883 524,81
Камера ТВ ОСД	AliExpress, http://ru.aliexpress.com/item/Anran-CMOS-Sensor-CCTV-Camera-1200TVL-HD-Outdoor-Waterpfoof-OSD-Menu-Security-Camera-Home-Video-Surveillance/32271285423.html?spm=2114.41010308.4.33.uyKmlD	1200TVL HD	01.03.2016	шт	1 077,76

Оценочная компания «Лофт»

Наименование	Источник	Аналог	Базовая дата	Сравн. Ед.	Стоимость единицы
Щит силовой	Декстра Электрик, http://www.dextra-rus.ru/glvanoie-menyu/podmenyu/yachejki-kso	КСО 393-01 DE (630 А)	01.03.2016	шт	27 504,87
Антенный разветвитель	Яндекс.Маркет, https://market.yandex.ru/search.xml?cvredirect=0&text=антенный%20разветвитель&deliveryincluded=1	Нама 00044128	01.03.2016	шт	1 042,37
Аппаратура видеонаблюдения	ВИДЕООКО, http://videooko.ru/videonablyudenie/komplekty-videonablyudeniya-dlya-doma-dachi-ofisa/komplekt-hd-videonablyudeniya-dlya-doma-na-816-kamer-pro/	Комплект HD на 8/16 камер Pro	01.03.2016	шт	32 161,02

Источник: анализ Оценщика

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА ПЕРЕСЧЕТА ЦЕН

Базовыми датами для выбранных проектных аналогов являются дата оценки 01 марта 2016 г. и 01.01.2010 г. Дата определения стоимости - 01 марта 2016 г.

Индексы пересчета базовых цен проектных аналогов определяются в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ №90 (www.coinvest.ru), Раздел «Строительно-монтажные работы»:

$$K_{\text{дата}} = K_{03.2016} / K_{2010} = (8,707 / 5,937) = 1,4666;$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Величина предпринимательского дохода определена на основании данных исследований ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки" под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №17, 2015 г.

В соответствии с данными Справочника $P_{\text{пр}}$ для промзон в Астраханской области составляет 15% (поскольку в рамках настоящего раздела оценивается инженерная инфраструктура промплощадки, контролируемая, как правило соответствующими госорганами, несмотря на наличие внешнего износа для промбаз в регионе, принята справочная норма прибыли предпринимателя).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В примененных источниках информации базовые цены характеризуют стоимость воспроизводства проектных аналогов для Московской области. Цены на строительство в различных регионах РФ различны, что вызывает необходимость применения соответствующей корректировки. В данном случае, принимая во внимание расположение объекта оценки в Ярославской области, корректировка определена на основании данных используемых в процессе анализа УПСС ("Магистральные сети и транспорт" и "Сооружения городской инфраструктуры"), Раздел «Корректирующие коэффициенты», Регионально-климатические коэффициенты. Корректировка для Астраханской области составляет 0,95.

ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ

Поскольку значительная часть технологического оборудования для ввода в эксплуатацию требует выполнения таких операций как доставка, поиск, комплектация, устройство фундаментов, монтаж и пуско-наладка и другие сопутствующие затраты. Корректировка проводилась на основании данных Раздела 9. Технологическое оборудование «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств» (источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №94, КО-ИНВЕСТ (coinvest.ru)):

Таблица 12.2. Корректировки на сопутствующие (прочие) затраты

Тип оборудования	Корректировка
Энергетическое оборудование	34,1%
Электротехническое оборудование	45,3%
Приборы производственного назначения	62,6%

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №94, КО-ИНВЕСТ (coinvest.ru), Раздела 9. Технологическое оборудование «Учет полного круга затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств»

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

На основании изложенного:

Таблица 12.3. Расчет затрат на воспроизводство

Наименование	Дата источника	Сравн. Ед.	Справочная стоимость единицы	К _{Регион.}	Колич.	К _{Дата} (К5)	Ппр	Прочие, %	Затраты
Электроснабжение									
Кабель подз. ББШв 4x70	01.01.2010	км	1 883 524,81	0,95	0,054	1,4666	15,00%		162 963
Кабель возд. ББШв 4x70	01.01.2010	км	283 934,34	0,95	0,064	1,4666	15,00%		29 115
Кабель возд. ВВГ	01.01.2010	км	283 935,34	0,95	0,074	1,4666	15,00%		33 665
Кабель возд. ВВГ	01.01.2010	км	283 936,34	0,95	0,065	1,4666	15,00%		29 570
Кабель возд. ВВГ	01.01.2010	км	283 937,34	0,95	0,128	1,4666	15,00%		58 231
Кабель возд. ВВГ	01.01.2010	км	283 938,34	0,95	0,029	1,4666	15,00%		13 193
Трансформаторная подстанция	01.01.2010	шт	824 646,94	0,95	1	1,4666	15,00%		1 321 268
Шкаф силовой	01.03.2016	шт	27 504,87	1,0	1	1,0000		34,10%	36 884
Шкаф силовой	01.03.2016	шт	27 504,87	1,0	1	1,0000		34,10%	36 884
Шкаф силовой	01.03.2016	шт	27 504,87	1,0	1	1,0000		34,10%	36 884
Шкаф силовой	01.03.2016	шт	27 504,87	1,0	1	1,0000		34,10%	36 884
Шкаф силовой	01.03.2016	шт	27 504,87	1,0	1	1,0000		34,10%	36 884
Электроосвещение									
ЛЭП освещения 0,4 кв	01.01.2010	км	278 311,88	0,95	0,175	1,4666	15,00%		78 036
ЛЭП освещения 0,4 кв	01.01.2010	км	278 311,88	0,95	0,117	1,4666	15,00%		52 172
ЛЭП освещения 0,4 кв	01.01.2010	км	278 311,88	0,95	0,088	1,4666	15,00%		39 241
ЛЭП освещения 0,4 кв	01.01.2010	км	278 311,88	0,95	0,105	1,4666	15,00%		46 821
Опоры	01.01.2010	шт	25 000,51	0,95	28	1,4666	15,00%		1 121 579
Светильник РКУ-08-250-003	01.03.2016	шт	2 282,50	1,0	19	1,0000		45,30%	63 013
Светильник РТУ-11-125-006	01.03.2016	шт	2 423,73	1,0	9	1,0000		45,30%	31 695
Щит освещения	01.03.2016	шт	10 677,97	1,0	2	1,0000		34,10%	28 638
Водоснабжение									
Водовод стальной диам. 150	01.01.2010	м	3 046,42	0,95	383,3	1,4666	15,00%		1 870 904

Оценочная компания «Лофт»

Наименование	Дата источника	Сравн. Ед.	Справочная стоимость единицы	K _{регион.}	Колич.	K _{Дата} (K5)	Ппр	Прочие, %	Затраты
Колодец	01.01.2010	шт	52 578,39	0,95	5	1,4666	15,00%		421 212
Задвижка	01.03.2016	шт	15 182,20	1,0	3	1,0000		62,60%	74 059
Канализация									
Коллектор стальной диам. 150	01.01.2010	м	3 764,92	0,95	200	1,4666	15,00%		1 206 448
Колодец	01.01.2010	шт	3 764,92	0,95	6	1,4666	15,00%		36 193
Газоснабжение									
Газопровод среднего давления диам. 40	01.01.2010	м	1 580,69	0,95	299	1,4666	15,00%		757 253
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м	01.03.2016	шт	12 711,86	1,0	2	1,0000		62,60%	41 339
Прибор газопотребления РГ-100	01.03.2016	шт	16 475	1,0	2	1,0000		62,60%	53 575
Котел отопительный "Хопер-100"	01.03.2016	шт	83 650	1,0	5	1,0000		62,60%	680 075
Бак расширительный ВАД-100	01.03.2016	шт	7 906,78	1,0	3	1,0000		62,60%	38 569
Труба дымовая ДУ 350	01.03.2016		338 983,05	1,0	2	1,0000		62,60%	1 102 373
Сигнализатор СИКЗ	01.03.2016		1 813,56	1,0	1	1,0000		45,30%	2 635
Сигнализатор ВД-2	01.03.2016		1 813,56	1,0	1	1,0000		45,30%	2 635
Видеонаблюдение									
Кабель РК-25-4	01.01.2010	км	149 470,71	0,95	0,446	1,4666	15,00%		106 810
Кабель подз. ВВГ 8x16	01.01.2010	км	1 883 524,81	0,95	0,238	1,4666	15,00%		718 243
Камера ТВ ОСД	01.03.2016	шт	1 077,76	1,0	7	1,0000		45,30%	10 962
Щит силовой	01.03.2016	шт	27 504,87	1,0	3	1,0000		34,10%	110 652
Антенный разветвитель	01.03.2016	шт	1 042,37	1,0	4	1,0000		45,30%	6 058
Аппаратура видеонаблюдения	01.03.2016	шт	32 161,02	1,0	1	1,0000		45,30%	46 730

Источник: расчеты Оценщика

12.5 АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап затратного подхода - определение износа и устареваний. Износ (устаревание) можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент инвентарной единицы. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Типичными для составляющих оцениваемого объекта является выработка ресурса за время эксплуатации, характеризующаяся нелинейной зависимостью (время/износ).

Ввиду отсутствия данных о датах возведения оцениваемых составляющих объекта оценки (по данным Конкурсного управляющего ООО «Нижевоолгоэлектромонтаж» на предприятии отсутствует какая либо документация, позволяющая установить количественные и качественные характеристики объекта оценки), оценка физического износа производится исходя из данного факта путем экспертной оценки на основании данных оценочной шкалы, опубликованной в работе А. П. Ковалева "Оценка стоимости активной части основных фондов", (М., "Финстатинформ", 1997 г.).

Таблица 12.4. Шкала экспертных оценок для определения износа

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 — 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 — 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 — 100

Источник: А. П. Ковалев "Оценка стоимости активной части основных фондов"

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным,

конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание в недвижимом имуществе и сооружениях проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно–техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Функциональное устаревание в технике есть потеря стоимости, вызванная появлением новых изделий и технологий.

В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. Более того, он может возникать уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

Оцениваемые инвентарные единицы в составе объекта оценки выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание объекта оценки для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ (ВНЕШНЕЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Внешнее устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные).

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Оценочная компания «Лофт»

Наличие спроса, предложения и основных операторов (анализ рынка) свидетельствует об отсутствии внешнего устаревания.

Накопленный износ

Суммарный (накопленный) износ определяется по следующей формуле:

$$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - U_{\text{фун.}}) * (1 - U_{\text{внеш.}}), \text{ где}$$

$I_{\text{нак.}}$ - Общий износ

$I_{\text{физ.}}$ - Физический износ

$U_{\text{фун.}}$ - Функциональное устаревание (0%);

$U_{\text{внеш.}}$ - Экономическое обесценение и устаревание (0%).

12.6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании изложенного, принимая во внимание количество позиций в составе каждой инвентарной единицы:

Таблица 12.5. Расчет рыночной стоимости, руб.

Наименование	Затраты	$I_{\text{физ.}}$ %	$U_{\text{фунц.}}$ %	$U_{\text{экон.}}$ %	$I_{\text{совокупн.}}$ %	Рыночная стоимость
Электроснабжение						
Кабель подз. ББШв 4x70	162 963	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	84 741
Кабель возд. ББШв 4x70	29 115	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	15 140
Кабель возд. ВВГ	33 665	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	17 506
Кабель возд. ВВГ	29 570	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	15 377
Кабель возд. ВВГ	58 231	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	30 280
Кабель возд. ВВГ	13 193	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	6 860
Трансформаторная подстанция	1 321 268	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	687 059
Шкаф силовой	36 884	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	19 180
Шкаф силовой	36 884	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	19 180
Шкаф силовой	36 884	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	19 180
Шкаф силовой	36 884	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	19 180
Шкаф силовой	36 884	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	19 180
Электроосвещение						
ЛЭП освещения 0,4 кв	78 036	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	40 579
ЛЭП освещения 0,4 кв	52 172	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	27 130
ЛЭП освещения 0,4 кв	39 241	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	20 405
ЛЭП освещения 0,4 кв	46 821	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	24 347
Опоры	1 121 579	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	583 221
Светильник РКУ-08-250-003	63 013	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	32 767
Светильник РТУ-11-125-006	31 695	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	16 481
Щит освещения	28 638	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	14 892
Водоснабжение						
Водовод стальной диам. 150	1 870 904	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	972 870

Оценочная компания «Лофт»

Наименование	Затраты	И _{Физ.} , %	У _{Функц.} , %	У _{Экон.} , %	И _{Совокупн.} , %	Рыночная стоимость
Колодец	421 212	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	219 030
Задвижка	74 059	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	38 511
Канализация						
Коллектор стальной диам. 150	1 206 448	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	627 353
Колодец	36 193	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	18 821
Газоснабжение						
Газопровод среднего давления диам. 40	757 253	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	393 771
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м	41 339	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	21 496
Прибор газопотребления РГ-100	53 575	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	27 859
Котел отопительный "Хопер-100"	680 075	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	353 639
Бак расширительный ВАД-100	38 569	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	20 056
Труба дымовая ДУ 350	1 102 373	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	573 234
Сигнализатор СИКЗ	2 635	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	1 370
Сигнализатор ВД-2	2 635	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	1 370
Видеонаблюдение						
Кабель РК-25-4	106 810	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	55 541
Кабель подз. ВВГ 8x16	718 243	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	373 486
Камера ТВ ОСД	10 962	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	5 700
Щит силовой	110 652	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	57 539
Антенный разветвитель	6 058	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	3 150
Аппаратура видеонаблюдения	46 730	48,00%	0,00%	0,00%	48,00%	24 300
Итого						5 501 780

Источник: расчеты Оценщика

13 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Основываясь на использованных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о рыночной стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

В соответствии с каждым из примененных подходов, получены следующие величины стоимости объекта оценки:

Таблица 13.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012.	-	2 781 932		2 781 932
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012.	-	4 840 221		4 840 221
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012.	-	2 904 213		2 904 213
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов — для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы. Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123. Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012.	-	680 444		680 444
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139.	-	2 060 703	2 184 313	2 122 508
Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141.	-	2 305 017	2 734 301	2 519 659
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142.	-	7 322 971	4 871 840	6 097 405
Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143.	-	2 364 838	2 502 637	2 433 738

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10. Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144.	-	5 582 869	6 698 938	6 140 903
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145.	-	1 302 670	1 387 487	1 345 078
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000.Литер:Л. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:146.	-	4 215 848	4 316 053	4 265 950
Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0200:20000.Литер:Б. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147.	-	5 965 446	7 165 618	6 565 532
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140.	-	2 384 932	2 523 644	2 454 288
Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.; Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н; Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	-	177 737	189 109	183 423
Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148.	-	11 612 642	7 263 218	9 437 930
Кабель подземный ББШв 4x70 - 0,054 км	84 741	-	-	84 741
Кабель воздушный ББШв 4x70 - 0,064 км	15 140	-	-	15 140
Кабель воздушный ВВГ - 0,074 км	17 506	-	-	17 506
Кабель воздушный ВВГ - 0,065 км	15 377	-	-	15 377
Кабель воздушный ВВГ - 0,128 км	30 280	-	-	30 280
Кабель воздушный ВВГ - 0,029 км	6 860	-	-	6 860
Трансформаторная подстанция - 1 шт.	687 059	-	-	687 059
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
Шкаф силовой - 1 шт.	19 180	-	-	19 180
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,175 км	40 579	-	-	40 579
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,117 км	27 130	-	-	27 130

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,088 км	20 405	-	-	20 405
ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,105 км	24 347	-	-	24 347
Опоры - 28 шт.	583 221	-	-	583 221
Светильник РКУ-08-250-003 - 19 шт.	32 767	-	-	32 767
Светильник РТУ-11-125-006 - 9 шт.	16 481	-	-	16 481
Щит освещения - 2 шт.	14 892	-	-	14 892
Водовод стальной диам. 150 - 383,3 м	972 870	-	-	972 870
Колодец - 5 шт.	219 030	-	-	219 030
Задвижка - 3 шт.	38 511	-	-	38 511
Коллектор стальной диам. 150 - 200 м	627 353	-	-	627 353
Колодец - 6 шт.	18 821	-	-	18 821
Газопровод среднего давления диам. 40 - 299 м	393 771	-	-	393 771
ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м - 2 шт.	21 496	-	-	21 496
Прибор газопотребления РГ-100 - 2 шт.	27 859	-	-	27 859
Котел отопительный "Хопер-100" - 5 шт.	353 639	-	-	353 639
Бак расширительный ВАД-100 - 3 шт.	20 056	-	-	20 056
Труба дымовая ДУ 350 - 2 шт.	573 234	-	-	573 234
Сигнализатор СИКЗ - 1 шт.	1 370	-	-	1 370
Сигнализатор ВД-2 - 1 шт.	1 370	-	-	1 370
Кабель РК-25-4 - 0,446 км	55 541	-	-	55 541
Кабель подземный ВВГ 8х16 - 0,238 км	373 486	-	-	373 486
Камера ТВ ОСД - 7 шт.	5 700	-	-	5 700
Щит силовой - 3 шт.	57 539	-	-	57 539
Антенный разветвитель - 4 шт.	3 150	-	-	3 150
Аппаратура видеонаблюдения - 1 шт.	24 300	-	-	24 300
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	-	609 040	-	609 040
Полуприцеп МАЗ-938660-044	-	252 336	-	252 336
Автомобиль ГАЗ 27057	-	176 646	-	176 646
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	-	1 141 017	-	1 141 017
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	-	269 280	-	269 280
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	-	240 832	-	240 832
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	-	249 333	-	249 333
Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	-	652 443	-	652 443
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	-	454 368	-	454 368
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	-	1 850 486	-	1 850 486
Автокран КС-35715-2	-	965 116	-	965 116
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	-	467 345	-	467 345

Наименование	Затратный	Сравни- тельный	Доходный	Рыночная стоимость
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	-	2 260 322	-	2 260 322
Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	-	745 763	-	745 763
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	-	2 512 445	-	2 512 445
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	-	1 430 181	-	1 430 181
Грунтовый каток JCB VM 115HD	-	754 305	-	754 305
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	-	2 205 154	-	2 205 154
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	-	1 964 922	-	1 964 922

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01 марта 2016 года составляет без учета НДС: 79 476 339 руб.

14 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки - имущество, принадлежащее ООО «Нижевологэлектромонтаж», с учетом сделанных допущений и ограничений, составляет на дату определения стоимости без учета НДС:

79 476 339 (Семьдесят девять миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч триста тридцать девять) руб. в том числе:

- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 4 757,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:120.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-734 от 18.12.2012. — 2 781 932 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 8 893,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:121.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-731 от 18.12.2012. — 4 840 221 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 4 992,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:122.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-732 от 18.12.2012. — 2 904 213 руб.;
- Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов
— для эксплуатации зданий и сооружений производственной базы.
Площадь: 1 008,00 кв.м. Кадастровый номер: 30:12:021133:123.
Запись в ЕГРП: 30-30-01/206/2012-733 от 18.12.2012. — 680 444 руб.;
- Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 377,50 кв.м. Литер: Д. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0081. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0081 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:139. — 2 122 508 руб.;
- Мастерская, назначение: нежилое. Площадь: общая 512,30 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1000:20000. Литер: К. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0084. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0084 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:141. — 2 519 659 руб.;
- Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое.
Площадь: общая 429,20 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0700:20000. Литер: Ж. Этажность: 2.
Условный номер: 30-01/01-64/2002-0083. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0083 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:142. — 6 097 405 руб.;
- Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 440,40 кв.м. Литер: Г. Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0080. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0080 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:143. — 2 433 738 руб.;
- Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое.
Площадь: общая 1 418,80 кв.м. Инвентарный номер: 3 575/10.
Литер: Е. Этажность: цок-ный, 1, антресоль. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0082. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0082 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:144. — 6 140 903 руб.;

Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 226,80 кв.м.;
 Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: М;
 Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный
 номер: 30-01/01-64/2002-0086; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-
 0086 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:145. – 1 345 078 руб.;

Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 818,10 кв.м.
 Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:1100:20000.Литер:Л.
 Этажность:1. Условный номер: 30-01/01-64/2002-0085. Запись в
 ЕГРП: 30-01/01-64/2002-0085 от 26.11.2006. Кадастровый номер:
 30:12:021133:146. – 4 265 950 руб.;

Монтажно-заготовительный участок, назначение: нежилое.
 Площадь: общая 1 533,80 кв.м. Инвентарный номер:
 12:401:002:000176690:0200:20000.Литер:Б. Этажность:1. Условный
 номер: 30-01/01-64/2002-0078. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-
 0078 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:147. – 6 565 532 руб.;

Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 444,60 кв.м.;
 Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: В;
 Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный
 номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-
 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер объекта: 30:12:021133:140. – 2 454 288 руб.;

Наименование объекта: склад; Площадь объекта: 25,7 кв.м.;
 Инвентарный номер объекта: 3 575/10; Литер объекта: Н;
 Этажность объекта: 1; Назначение объекта: нежилое; Условный
 номер: 30-01/01-64/2002-0087; Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-
 0087 от 26.11.2002; Кадастровый номер: 30:12:021133:148. – 183 423 руб.;

Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое.
 Площадь: общая 714,60 кв.м. Инвентарный номер:
 12:401:002:000176690:0100:20000.Литер:А. Этажность:3. Условный
 номер: 30-01/01-64/2002-0077. Запись в ЕГРП: 30-01/01-64/2002-
 0077 от 26.11.2006. Кадастровый номер: 30:12:021133:148. – 9 437 930 руб.;

Элементы инженерной инфраструктуры производственной
 площадки в составе:

Электроснабжение

- Кабель подземный ББШв 4х70 - 0,054 км – 84 741 руб.;
- Кабель воздушный ББШв 4х70 - 0,064 км – 15 140 руб.;
- Кабель воздушный ВВГ - 0,074 км – 17 506 руб.;
- Кабель воздушный ВВГ - 0,065 км – 15 377 руб.;
- Кабель воздушный ВВГ - 0,128 км – 30 280 руб.;
- Кабель воздушный ВВГ - 0,029 км – 6 860 руб.;
- Трансформаторная подстанция - 1 шт. – 687 059 руб.;

– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
– Шкаф силовой - 1 шт.	–	19 180 руб.;
Электроосвещение		
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,175 км	–	40 579 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,117 км	–	27 130 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,088 км	–	20 405 руб.;
– ЛЭП освещения 0,4 кв - 0,105 км	–	24 347 руб.;
– Опоры - 28 шт.	–	583 221 руб.;
– Светильник РКУ-08-250-003 - 19 шт.	–	32 767 руб.;
– Светильник РТУ-11-125-006 - 9 шт.	–	16 481 руб.;
– Щит освещения - 2 шт.	–	14 892 руб.;
Водоснабжение		
– Водовод стальной диам. 150 - 383,3 м	–	972 870 руб.;
– Колодец - 5 шт.	–	219 030 руб.;
– Задвижка - 3 шт.	–	38 511 руб.;
Канализация		
– Коллектор стальной диам. 150 - 200 м	–	627 353 руб.;
– Колодец - 6 шт.	–	18 821 руб.;
Газоснабжение		
– Газопровод среднего давления диам. 40 - 299 м	–	393 771 руб.;
– ГРПШ-16 с рег. РДГК-10м - 2 шт.	–	21 496 руб.;
– Прибор газопотребления РГ-100 - 2 шт.	–	27 859 руб.;
– Котел отопительный "Хопер-100" - 5 шт.	–	353 639 руб.;
– Бак расширительный ВАД-100 - 3 шт.	–	20 056 руб.;
– Труба дымовая ДУ 350 - 2 шт.	–	573 234 руб.;

– Сигнализатор СИКЗ - 1 шт.	–	1 370 руб.;
– Сигнализатор ВД-2 - 1 шт.	–	1 370 руб.;
Видеонаблюдение		
– Кабель РК-25-4 - 0,446 км	–	55 541 руб.;
– Кабель подземный ВВГ 8х16 - 0,238 км	–	373 486 руб.;
– Камера ТВ ОСД - 7 шт.	–	5 700 руб.;
– Щит силовой - 3 шт.	–	57 539 руб.;
– Антенный разветвитель - 4 шт.	–	3 150 руб.;
– Аппаратура видеонаблюдения - 1 шт.	–	24 300 руб.
Автоподъемник АПТ-17М на шасси ГАЗ-3307	–	609 040 руб.;
Полуприцеп МАЗ-938660-044	–	252 336 руб.;
Автомобиль ГАЗ 27057	–	176 646 руб.;
Седельный тягач МАЗ 6430А9-1320-020	–	1 141 017 руб.;
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	–	269 280 руб.;
Полуприцеп МАЗ-975800-2012	–	240 832 руб.;
Автомобиль грузовой ГАЗ 330232	–	249 333 руб.;
Погрузчик фронтальный XIAMEN XZ656-II	–	652 443 руб.;
Экскаватор колесный ЭО-2202А на базе Беларус-82.1	–	454 368 руб.;
Экскаватор-погрузчик JCB 4CXSM	–	1 850 486 руб.;
Автокран КС-35715-2	–	965 116 руб.;
Самосвал МАЗ-5516А5 (371Н)	–	467 345 руб.;
Экскаватор-погрузчик JCB 4CX-4WS-SM	–	2 260 322 руб.;
Автомобиль легковой HYUNDAI IX 35	–	745 763 руб.;
Автокран КС-45717К-3 с гуськом на базе МАЗ	–	2 512 445 руб.;
Автобетоносмеситель ТЗА 58147А на шасси КАМАЗ 65115-62	–	1 430 181 руб.;
Грунтовый каток JCB VM 115HD	–	754 305 руб.;
Экскаватор-погрузчик колесный KOMATSU WB93S-5E0	–	2 205 154 руб.;
Экскаватор гусеничный HITACHI ZX 200LC-3	–	1 964 922 руб.;

15 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартов РОО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки

Оценщик

_____ А.Н. Марковский

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

9. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
10. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
11. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
12. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
13. Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
14. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

16. Данные European Commission, Eurostat, Short-term business statistics
17. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
18. Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);
19. Информационные агентства Hoovers (США) (www.hoovers.com), СПАРК-Интерфакс (www.spark.ru), РосБизнесКонсалтинг (www.rbc.ru), РТС (Российская Торговая Система) (www.rts.ru), QUOTE (www.quote.ru), СКРИН (www.skrin.ru), ММВБ (www.micex.ru), Corporate Information (www.corporateinformation.com);
20. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
21. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.

17 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

17.1 Копии документов оценщика и исполнителя

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 160000-035-000014
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

<p>Страхователь: ООО «Оценочная компания «Лофт» 107370, г. Москва, Открытое шоссе д. 9, стр. 14 Банковские реквизиты: ИНН 7709789356 ОКПО 1087746512512 р/с 40702810700000013806 в Дополнительном офисе № 3 «Остоженка» ОАО Банка «ЗЕНИТ» г. Москва к/с 30101810000000000272</p>		
<p>Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p>Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p>Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>		
<p>Страховая сумма, руб.</p> <p style="text-align: center;">50 000 000,00</p>	<p>Франшиза</p> <p style="text-align: center;">Не применяется</p>	<p>Страховая премия, руб.</p> <p style="text-align: center;">35 000,00</p>
<p>Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно в срок до 30.01.2016 г. Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p>		
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000014 от 20 января 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.</p>		
<p>Настоящий Полис действует с 21 января 2016г. по 20 января 2017г. Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.</p>		
<p>Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 160000-035-000014 от 20 января 2016 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.</p>		
<p>СТРАХОВЩИК: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> Г.Р. Юрьева/ Доверенность 02-15/801/15-С от 26.11.2015г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Лофт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> А.Л.Сизиков/ М.П.</p>	
<p>Дата выдачи полиса: 20.01.2016 г.</p>		

115035, Москва, Садовническая наб., 23
Тел.: (+7 495) 737 0330
www.energo Garant.ru

ЭНЕРГОГАРАНТ

23 Sadovnicheskaya nab., Moscow, 115035
Tel.: (+7 495) 737 0330
www.energo Garant.ru





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002363 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002363 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Марковский Александр Николаевич**
Паспортные данные: Сер. 4508 №269447 выдан ПВО ОВД р-на Зюзино г. Москвы (код подразделения - 772-053) 08.12.2005
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для Страхователя.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1: _____
СПАО «Ингосстрах» (Начальник Отдела страхования динамовцев и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015г. и №5355415 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

17.2 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



4/2015-40223(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6
Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: astrahan.info@arbitr.ru
<http://astrahan.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

(резолютивная часть)

г. Астрахань
15 июля 2015 года

Дело № А06-5111/2015

Судья Арбитражного суда Астраханской области Подосинников Ю.В.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судьи Старовойтовой А.С.
Руководствуясь статьями 3, 53, 126, 224, 225 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167 - 170 АПК РФ, арбитражный суд

р е ш и л :

Признать ликвидируемое Общество с ограниченной ответственностью «Нижеволгоэлектромонтаж» (414041 г.Астрахань, ул.Рыбинская,13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188) несостоятельным (банкротом) .

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Нижеволгоэлектромонтаж» (414041 г.Астрахань, ул.Рыбинская,13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188) процедуру- конкурсного производства сроком на шесть месяцев, до 15.01.2016 года.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Нижеволгоэлектромонтаж» кандидатуру Мишенина Сергея Александровича (ИНН 5652100297216, адрес для корреспонденции: 460024 г.Оренбург, а/я 3216, являющего членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Развитие» 194100 г.117105 г.Москва, Варшавское шоссе, д.1. стр.1-2, ком.3 б).

Утвердить конкурсному управляющему ежемесячное денежное вознаграждение в размере 30 000 рублей, определив источником его выплаты имущество должника.

Включить в третью очередь реестра требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Нижеволгоэлектромонтаж» требования Исагалиева Салавата Жасталаповича в размере основного долга 504 100 рублей.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание для решения вопроса о продлении или завершении конкурсного производства в отношении ООО «Нижеволгоэлектромонтаж» на

13.01.2016 года на 10 часов 00 минут в помещении ² Арбитражного суда Астраханской области каб. №404, факс: тел:48-44-20. АОО-3/111/2015

Обязать конкурсного управляющего до указанной даты заблаговременно направить в арбитражный суд отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Нижневольтэлектромонтаж» (414041 г.Астрахань, ул.Рыбинская, 13, ИНН 3016028134, ОГРН 1023000848188) в пользу Исагалиева Салавата Жасталаповича (416010, Астраханская область, г.Харабали, ул.Восточная,11) госпошлину в размере 6 000 рублей

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Астраханской области.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет-сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

Ю.В. Подосняников



281/2015-09822(1)

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6

Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: astrahan.info@arbitr.ru<http://astrahan.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Астрахань

Дело № А06-5111/2015

24 ноября 2015 года

Резолютивная часть определения вынесена 23.11.2015

Судья Арбитражного суда Астраханской области Подосинников Ю.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Пидуровым Р.Р., рассмотрев в судебном заседании вопрос об утверждении конкурсного управляющего по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО "Нижевольтэлектроустановка" (414041 г. Астрахань, ул. Рыбинская, 13, ИНН 3016078134, ОГРН 1023000848188),

при участии:

представители уполномоченного органа - Канатовой Н.Б. по доверенности от 28.10.2015 г.;

представители ОАО "АКБ Банк Москвы" – Паркиной Е.М., по доверенности от 24.12.2014г.;

в отсутствие иных участников дела (извещены, не явились).

у с т а н о в и л :

Решением арбитражного суда Астраханской области от 20.07.2015 года ООО "Нижевольтэлектроустановка" признано несостоятельным (банкротом) по процедуре ликвидируемого должника, открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Мищенко С.А..

Мищенко С.А. обратился в арбитражный суд с заявлением об освобождении его от исполнения возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью ООО "Нижевольтэлектроустановка".

Определением суда от 26.10.2015 Мищенко Сергей Александрович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью "Нижевольтэлектроустановка". Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника назначено на 23.11.2015 года на 09 часов 45 минут.

Иные кредиторы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом в соответствии с пунктами 14 и 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве" от 22.06.2012 № 35, дело рассмотрено в их отсутствие в соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

19.11.2015 от конкурсных кредиторов ИП Назарова А.С и ИП Кузнецова А.В. поступило ходатайство о приостановлении производства по делу до утверждения нового конкурсного управляющего, ввиду того, что на 25.11.2015 назначено собрание кредиторов с повесткой дня об избрании саморегулируемой организации и кандидатуры конкурсного управляющего, а также рассмотрение требований кредиторов нарушают права конкурсных кредиторов, подавших заявления в установленный законом срок.

Представитель уполномоченного органа в судебном заседании разрешение вопроса оставил на усмотрение суда.

Представитель кредитора - ОАО "АКБ Банк Москвы" возражала против приостановления производства по делу.

Выслушав мнение представителей конкурсных кредиторов, исследовав материалы дела, суд считает необходимым отказать в удовлетворении ходатайства о приостановлении производства, по следующим основаниям:

В соответствии с частью 1 пункта 1 статьи 143 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

В настоящее время определением арбитражного суда Астраханской области от 26.10.2015 Мишенин Сергей Александрович освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО "Нижневольтэлектромонтаж". Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника назначено на 23.11.2015 года.

Таким образом, оснований для приостановления производства по делу о признании несостоятельным (банкротом) ООО "Нижневольтэлектромонтаж" не имеется.

22.10.2015 от Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Развитие" поступило представление об утверждении конкурсным управляющим ООО "Нижневольтэлектромонтаж" кандидатуры Осипова Александра Васильевича.

В судебном заседании представитель уполномоченного органа Канатова Н.Б. просила суд, утвердить конкурсного управляющего из числа членов НП СОАУ "Развитие".

Представитель кредитора - ОАО "АКБ Банк Москвы" не возражал против кандидатуры представленной саморегулируемой организацией Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Развитие".

Выслушав объяснения представителей конкурсных кредиторов, исследовав материалы дела, суд пришел к выводу о возможности утверждения конкурсным управляющим кандидатуры представленной саморегулируемой организацией по следующим основаниям:

Пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве предусмотрено, что арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 данного Закона.

В абзаце 2 пункта 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 295-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрено, что, если арбитражный управляющий освобожден или отстранен судом от исполнения

возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и решение о выборе иного арбитражного управляющего или иной саморегулируемой организации не представлено собранием кредиторов в суд в течение десяти дней с даты освобождения или отстранения арбитражного управляющего, саморегулируемая организация, членом которой являлся такой арбитражный управляющий, представляет в суд в порядке, установленном этой статьей, кандидатуру арбитражного управляющего для утверждения в деле о банкротстве.

Также в материалах дела имеется согласие кандидатуры Осипова Александра Васильевича на исполнение обязанностей конкурсного управляющего должника.

Согласно представленной информации кандидатура арбитражного управляющего Осипова А.В. соответствует требованиям, предъявляемым статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве к кандидатурам арбитражного управляющего.

Доказательств несоответствия арбитражного управляющего установленным требованиям в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах суд считает необходимым по правилам пункта 6 статьи 45 Закона о банкротстве утвердить конкурсным управляющим должника ООО "Нижевольтэлектромонтаж" кандидатуру Осипова А В

Руководствуясь статьями 20.6, 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

о п р е д е л и л :

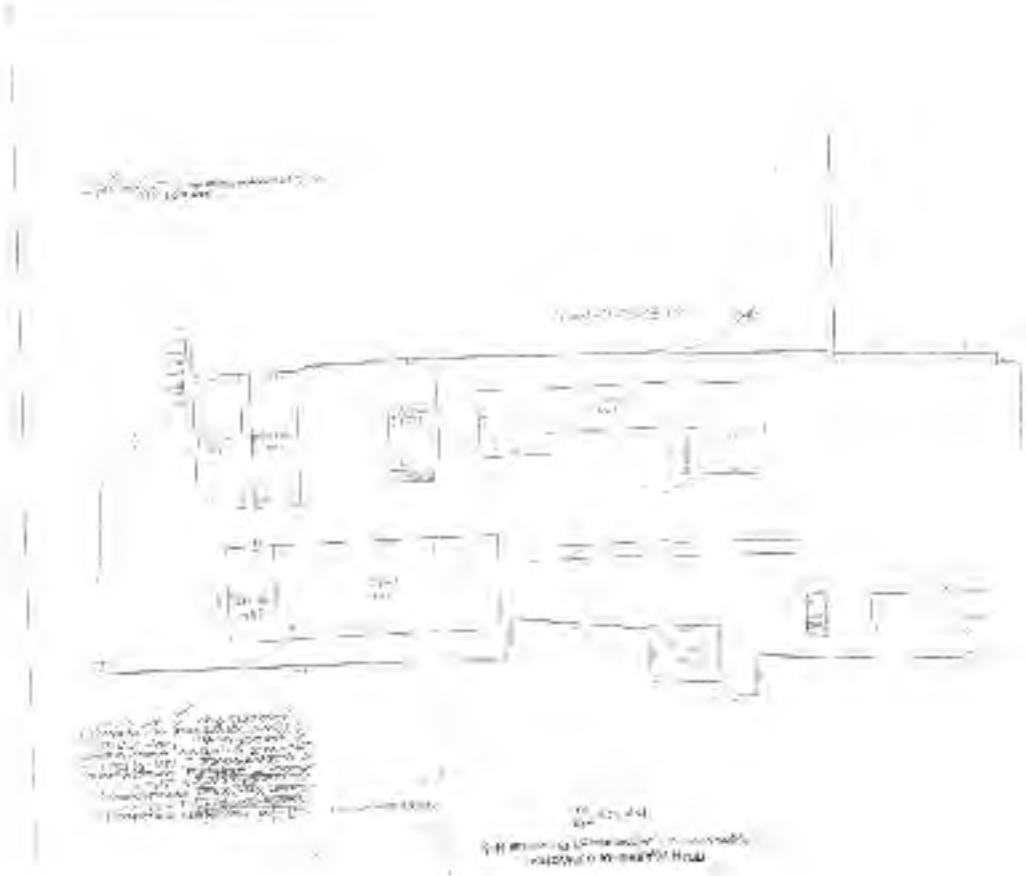
Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Нижевольтэлектромонтаж» кандидатуру Осипова Александра Васильевича (ИНН 643903244206, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих. 3686, адрес для почтов.кор. 410004 г. Саратов, а/я 3480, являющего членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Развитие" 194100 г.117105 г.Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком.3 б).

Определение по настоящему делу подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня его вынесения через Арбитражный суд Астраханской области.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет-сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

Ю.В. Подосинников



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Адрес объекта	
Город	Астрахань
Район	Ленинский
Улицы	Равноденная №17

Имя и фамилия собственника		30/05/19				
Область/республика/край						
Участковый номер		25	03	001	500/0000	0
		А	Б	В	Г	Д

Идентификационный номер земельного участка							
Земельный участок	А	Б	В	Г	Д	Е	Н

ИЗДАНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _____

Город (пос.) Астрахань

Район Железнодорожный

Улица (наименование) Ул. Рыбинская №117

Паспорт № _____

Инвентарный № 1-575/11

1. ЦЕНТРАЛЬНЫЕ КОМПОНЕНТЫ

Р/С-37-1 004

№ п/п	Наименование компонента	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Сумма
1	Электрощит	шт.	1	10000	10000
2	Счетчик электроэнергии	шт.	1	5000	5000
3	Кабель	м	100	200	20000
4	Труба	м	50	100	5000
5	Работы по монтажу	шт.	1	20000	20000
6	Материалы	шт.	1	10000	10000
7	Дополнительные материалы	шт.	1	5000	5000
8	Итого				75000

2. СОСТАВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Наименование	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Сумма
Электрощит	шт.	1	10000	10000
Счетчик	шт.	1	5000	5000
Кабель	м	100	200	20000
Труба	м	50	100	5000
Работы	шт.	1	20000	20000
Материалы	шт.	1	10000	10000
Итого				75000

3. ЭЛЕМЕНТЫ КОМПОНЕНТОВ

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество			Цена за единицу	Сумма
			Итого	Составные	Дополнительные		
1	Электрощит	шт.	1	1	10000	10000	
2	Счетчик	шт.	1	1	5000	5000	
3	Кабель	м	100	100	200	20000	
4	Труба	м	50	50	100	5000	
5	Работы	шт.	1	1	20000	20000	
6	Материалы	шт.	1	1	10000	10000	
7	Дополнительные материалы	шт.	1	1	5000	5000	
8	Итого					75000	

Информация о проекте:

Наименование объекта	Адрес	Сроки строительства	Участок застроен

Распределение земельно-имущественных объектов по объектам:

№ объекта	Категория земель	С/Х	ИЖС	Дачный	Прочие	Итого	Категория объектов

Итого объектов по категориям:

№ п/п	Категория земель	С/Х	ИЖС	Дачный	Прочие	Итого	Категория объектов	Количество объектов		Итого
								Количество	Площадь, кв. м	

IV. СЕЩЕ СОСЛОЖИЯ

Адрес: _____
 Район: _____
 Район: _____
 Район: _____

V. ИСПОЛНЕНИЕ ТОВАРОВ И ОБЪЕМОМ РАБОТ И КОМПОНЕНТОВ
 ДОБАВЛЕН ГРАФИЧЕСКИМ СПОСОБОМ

Код	Наименование товара	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Сумма
1	Административные услуги	шт.	300	1000	300000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
2	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
3	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
4	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
5	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
6	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
7	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
8	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
9	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
10	Административные услуги	шт.	1000	1000	1000000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000
	Проектирование	шт.	100	1000	100000

П	описание	кв. м	к. м	к. м
11	пол	1400	100	100
12	пол	1400	100	100
13	пол	1400	100	100
Вспомогательные материалы и комплектующие				
14	материал	100	100	100
15	материал	100	100	100
16	материал	100	100	100
17	материал	100	100	100
18	материал	100	100	100
19	материал	100	100	100
20	материал	100	100	100
21	материал	100	100	100
22	материал	100	100	100
23	материал	100	100	100
24	материал	100	100	100
25	материал	100	100	100
26	материал	100	100	100
27	материал	100	100	100
28	материал	100	100	100
29	материал	100	100	100
30	материал	100	100	100
31	материал	100	100	100
32	материал	100	100	100
33	материал	100	100	100
34	материал	100	100	100
35	материал	100	100	100
36	материал	100	100	100
37	материал	100	100	100
38	материал	100	100	100
39	материал	100	100	100
40	материал	100	100	100
41	материал	100	100	100
42	материал	100	100	100
43	материал	100	100	100
44	материал	100	100	100
45	материал	100	100	100
46	материал	100	100	100
47	материал	100	100	100
48	материал	100	100	100
49	материал	100	100	100
50	материал	100	100	100

Итого			Среднее значение		Среднее значение	
			Среднее значение	Среднее значение		
1	Материалы	Кухня	0,1	0,1	0,1	0,1
		Спальня	0,1	0,1		
2	Полы	Линолеум	0,1	0,1	0,1	0,1
		Паркет	0,1	0,1		
3	Потолок	Гипсокартон	0,1	0,1	0,1	0,1
		Деревянный	0,1	0,1		
4	Двери	Деревянные	0,1	0,1	0,1	0,1
		Пластиковые	0,1	0,1		
5	Окна	Деревянные	0,1	0,1	0,1	0,1
		Пластиковые	0,1	0,1		
6	Сантехника	Сантехника	0,1	0,1	0,1	0,1
		Сантехника	0,1	0,1		
7	Электрика	Электрика	0,1	0,1	0,1	0,1
		Электрика	0,1	0,1		
8	Краски	Краски	0,1	0,1	0,1	0,1
		Краски	0,1	0,1		
9	Другое	Другое	0,1	0,1	0,1	0,1
		Другое	0,1	0,1		
Итого			1,0	1,0	Среднее значение	

а) Оценка технического состояния элементов системы автоматического контроля

№ здания: II № этажа: № лифта:

Город/район: Вид и видовой тип: Пространство:

№ п/п	Наименование элемента	Степень износа, повреждения и необходимость замены	Средняя оценка (по шкале от 1 до 5)	Значимость в оценке	Весовая оценка (по шкале от 1 до 5)	Общая оценка (по шкале от 1 до 5)	Средняя оценка	
							по шкале от 1 до 5	по шкале от 1 до 5
1	Управление	Безопасность	12	12				
2	Контроль	Безопасность	20	20				
3	Исполнение	Исполнение	14	14				
		Исполнение						
		Исполнение						
4	Среды	Среды	7	7				
		Среды						
5	Среды	Среды	10	10				
		Среды						
6	Среды	Среды	4	4				
		Среды						
7	Среды	Среды	5	5				
		Среды						
8	Среды	Среды	10	10				
		Среды						
9	Среды	Среды	5	5				
		Среды						
10	Среды	Среды	5	5				
				100	100			

Состояние удовлетворительное

Общая оценка (по шкале от 1 до 5)

№) Структура материальных элементов здания и их качественные оценки

Уровень: _____ № объекта: _____ Этаж: _____

Город: _____ Район: _____ Местность: _____

№ п/п	Наименование материальных элементов	Качественные характеристики (состояние, качество, вид, марка и т.д.)	Качественная оценка (по 5-балльной шкале от 1 до 5)	Коэффициент износа (в %)	Коэффициент остаточной стоимости (в %)	Фактическая стоимость	Ориентировочная стоимость
1	Ступени	бетонная стяжка	5	10	0,9 баллы приносят вносит 20%		
2	Полы (линолеум)	линолеум	5	10			
3	Панели	пластик	5	10			
		ламинат	5	10			
		дерево	5	10			
		кафель	5	10			
4	Двери	металлические	5	10			
5	Стекла	пластик	5	10			
		дерево	5	10			
		металл	5	10			
		стекло	5	10			
6	Санитарно-технические приборы	ванна	5	10			
		душевая кабина	5	10			
		раковина	5	10			
		туалет	5	10			
		унит	5	10			
		стиральная машина	5	10			
		плитка	5	10			
		печь	5	10			
		стиральная машина	5	10			
		стиральная машина	5	10			
7	Полотенцерижки	пластик	5	10			
8	Полотенцерижки	пластик	5	10			
9	Полотенцерижки	пластик	5	10			
10	Полотенцерижки	пластик	5	10			
11	Полотенцерижки	пластик	5	10			
12	Полотенцерижки	пластик	5	10			
13	Полотенцерижки	пластик	5	10			
14	Полотенцерижки	пластик	5	10			
15	Полотенцерижки	пластик	5	10			
16	Полотенцерижки	пластик	5	10			
17	Полотенцерижки	пластик	5	10			
18	Полотенцерижки	пластик	5	10			
19	Полотенцерижки	пластик	5	10			
20	Полотенцерижки	пластик	5	10			
21	Полотенцерижки	пластик	5	10			
22	Полотенцерижки	пластик	5	10			
23	Полотенцерижки	пластик	5	10			
24	Полотенцерижки	пластик	5	10			
25	Полотенцерижки	пластик	5	10			
26	Полотенцерижки	пластик	5	10			
27	Полотенцерижки	пластик	5	10			
28	Полотенцерижки	пластик	5	10			
29	Полотенцерижки	пластик	5	10			
30	Полотенцерижки	пластик	5	10			
31	Полотенцерижки	пластик	5	10			
32	Полотенцерижки	пластик	5	10			
33	Полотенцерижки	пластик	5	10			
34	Полотенцерижки	пластик	5	10			
35	Полотенцерижки	пластик	5	10			
36	Полотенцерижки	пластик	5	10			
37	Полотенцерижки	пластик	5	10			
38	Полотенцерижки	пластик	5	10			
39	Полотенцерижки	пластик	5	10			
40	Полотенцерижки	пластик	5	10			
41	Полотенцерижки	пластик	5	10			
42	Полотенцерижки	пластик	5	10			
43	Полотенцерижки	пластик	5	10			
44	Полотенцерижки	пластик	5	10			
45	Полотенцерижки	пластик	5	10			
46	Полотенцерижки	пластик	5	10			
47	Полотенцерижки	пластик	5	10			
48	Полотенцерижки	пластик	5	10			
49	Полотенцерижки	пластик	5	10			
50	Полотенцерижки	пластик	5	10			

16. Составление (наименование) группы объектов (группы объектов)

17. Адрес: _____ № этажа: _____

Группы объектов: _____ Вид собственности: _____ Категория: _____

№ п/п	Наименование группы объектов (этажа)	Состав объектов (наименование, площадь (кв. м) (общая, полезная), количество помещений)	Средняя стоимость объекта (руб./кв. м)	Длина в м, ширина в м, высота в м (общая, полезная)	Усредненный коэффициент полезности	Итого объектов в группе	Итого объектов в группе	Итого объектов в группе	Итого объектов в группе			
									Эксплуатационный класс	Средняя стоимость объекта (руб./кв. м)		
1	Этаж	Общая полезная				4	16					
											Эксплуатационный класс	
2	Этаж	Общая полезная				28	112					
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
3	Этаж	Общая полезная				12	48					
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
4	Этаж	Общая полезная				14	56					
											Эксплуатационный класс	
5	Этаж	Общая полезная				10	40					
											Эксплуатационный класс	
6	Этаж	Общая полезная				7	28					
											Эксплуатационный класс	
7	Этаж	Общая полезная				7	28					
											Эксплуатационный класс	
8	Этаж	Общая полезная				100	1000					
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
											Эксплуатационный класс	
Состав объектов в группе						Итого объектов в группе	Итого объектов в группе	Итого объектов в группе	Итого объектов в группе	Итого объектов в группе		
						Итого объектов в группе						

VI. Оценка структурных элементов цены и стоимости актива

Ц.Ф.тыл II № 100/001 1400

наименование: 6 Акция обыкновенная Итого:

№ п/п	Наименование элемента	Описание элемента	Групповые методы оценки	Уровень значимости	Влияние на стоимость	Влияние на ликвидность	Итого	
							количество	стоимость
1	Акция обыкновенная	1 акция номиналом 1000 руб.	Сравнительный метод	10	10			
2	Дивиденды	Дивиденды за 2014-2015 гг.	Сравнительный метод	26	26			
3	Акционерские права	Акционерские права	Сравнительный метод	15	15			
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
4	Опцион	Опцион на покупку 1000 акций	Сравнительный метод	7	7			
5	Пакет акций	Пакет акций	Сравнительный метод	5	5			
		Пакет акций	Сравнительный метод					
6	Акционерские права	Акционерские права	Сравнительный метод	6	6			
		Акционерские права	Сравнительный метод					
7	Акционерские права	Акционерские права	Сравнительный метод	4	4			
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
		Акционерские права	Сравнительный метод					
8	Гарантия возврата	Гарантия возврата	Сравнительный метод	2	2			
				26	26			
				100	100			

Средняя цена 1000 рублей - 100%

Общая стоимость - 100%

18. Оценка конструктивных элементов здания и оборудования лифта

Улицы: _____ № _____ Этажность: _____ 19##

№№ этажей: _____ № этажа: _____ № лифта: _____

№	Наименование конструктивных элементов	Смещение конструктивных элементов (по отношению к проекту)	Технические условия (по проекту)	Количество элементов	Средняя стоимость (руб.)	Итого (руб.)	Техническое состояние	Средняя стоимость (руб.)	Итого (руб.)
1	Фундамент	Смещение в пределах нормы		1	100	100			
2	Стены	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
3	Полы	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
4	Крыша	Смещение в пределах нормы		1	100	100			
5	Лифт	Смещение в пределах нормы		1	100	100			
6	Водопровод	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
7	Канализация	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
8	Электроснабжение	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
9	Отопление	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
10	Вентиляция	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
11	Средства пожаротушения	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
12	Средства связи	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
13	Средства безопасности	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
14	Средства охраны	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
15	Средства уборки	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
16	Средства оздоровления	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
17	Средства досуга	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
18	Средства хранения	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
19	Средства транспортировки	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
20	Средства обслуживания	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
21	Средства защиты	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
22	Средства сигнализации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
23	Средства контроля	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
24	Средства измерения	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
25	Средства учета	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
26	Средства регистрации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
27	Средства хранения информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
28	Средства передачи информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
29	Средства обработки информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
30	Средства защиты информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
31	Средства поиска информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
32	Средства сортировки информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
33	Средства хранения документов	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
34	Средства передачи документов	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
35	Средства обработки документов	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
36	Средства защиты документов	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
37	Средства поиска документов	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
38	Средства сортировки документов	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
39	Средства хранения данных	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
40	Средства передачи данных	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
41	Средства обработки данных	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
42	Средства защиты данных	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
43	Средства поиска данных	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
44	Средства сортировки данных	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
45	Средства хранения информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
46	Средства передачи информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
47	Средства обработки информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
48	Средства защиты информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
49	Средства поиска информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			
50	Средства сортировки информации	Смещение в пределах нормы		10	100	1000			

Состояние удовлетворительное

Средняя стоимость: _____ Итого: _____

1.1. Оценка стоимости имущества объектов недвижимости на 01.01.2012

Учредитель: ООО «Лифт» (ИНН 50/0010000000) Адрес: г. Москва, ул. ...

Объект недвижимости: ...

Код	Наименование имущества	Категория имущества (код)	Условные единицы измерения (кв. м, шт, т и т.д.)	Средняя рыночная стоимость на дату оценки (руб./ед. изм.)	Средняя рыночная стоимость объекта (руб.)	Итого	Составные доли	
							В % к балансу	В % к стоимости
01	Земельный участок	0101010101	кв. м	4	12	12	100	100
	Итого по 01							
	Итого по 01							
02	Имущество, находящееся в собственности	0201010101	шт.	17	170	17	100	100
	Итого по 02							
	Итого по 02							
	Итого по 02							
03	Имущество, находящееся в залоге	0301010101	шт.	4	30	4	100	100
	Итого по 03							
	Итого по 03							
	Итого по 03							
04	Имущество, находящееся в долевой собственности	0401010101	шт.	1	7	1	100	100
	Итого по 04							
	Итого по 04							
	Итого по 04							
05	Имущество, находящееся в собственности	0501010101	шт.	12	15	12	100	100
	Итого по 05							
	Итого по 05							
	Итого по 05							
06	Имущество, находящееся в залоге	0601010101	шт.	7	7	7	100	100
	Итого по 06							
	Итого по 06							
	Итого по 06							
07	Имущество, находящееся в долевой собственности	0701010101	шт.	0	0	0	100	100
	Итого по 07							
	Итого по 07							
	Итого по 07							
08	Имущество, находящееся в собственности	0801010101	шт.	10	60	10	100	100
	Итого по 08							
	Итого по 08							
	Итого по 08							
09	Имущество, находящееся в долевой собственности	0901010101	шт.	1	1	1	100	100
	Итого по 09							
	Итого по 09							
	Итого по 09							
Итого				100	110			

Составные доли: ...

Средняя рыночная стоимость объекта: ...

№ _____

«Оценочная компания «Лифт» (индивидуальный предприниматель)

Имя: _____ Фамилия: _____

Адрес: _____ №: _____

№ документа: _____ Дата: _____

№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоимость объектов (с учетом износа)	Коэффициент износа объектов (в %)	Средняя стоимость объектов (с учетом износа)	Процент участия в уставном капитале	Титулы		
						Фамилия	Имя	
1	Земельный участок	сравнительный метод	14	5.5	Субсидиарный udział в уставному капіталу	Субані проєктів м. Львів		
	Земельный участок	сравнительный метод	0.5	17.5				
	Земельный участок	сравнительный метод	16	76				
2	Земельный участок	сравнительный метод	7	7				
	Земельный участок	сравнительный метод	7	7				
	Земельный участок	сравнительный метод	6	6				
	Земельный участок	сравнительный метод	4	4				
3	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
	Земельный участок	сравнительный метод	1	1				
4	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
	Земельный участок	сравнительный метод	0	0				
Итого:			100	100				

V) Составные составляющие стоимости и перечень функций и обязанностей									
№ п/п	Наименование составляющей	Описание функций и обязанностей	Примечания (ссылки на документы)	Должен ли быть включен в состав (да/нет)	Важность (по шкале от 1 до 5)	Показатели эффективности	Ссылка на документ	Ссылка на документ	Ссылка на документ
1	Функция 1	Функция 1.1		11	11				
2	Функция 2	2.1		12	12				
		2.2		13	13				
		2.3		14	14				
		2.4		15	15				
3	Функция 3	3.1		16	16				
		3.2		17	17				
		3.3		18	18				
		3.4		19	19				
		3.5		20	20				
		3.6		21	21				
4	Функция 4	4.1		22	22				
		4.2		23	23				
		4.3		24	24				
		4.4		25	25				
5	Функция 5	5.1		26	26				
		5.2		27	27				
		5.3		28	28				
		5.4		29	29				
6	Функция 6	6.1		30	30				
		6.2		31	31				
		6.3		32	32				
		6.4		33	33				
7	Функция 7	7.1		34	34				
		7.2		35	35				
		7.3		36	36				
		7.4		37	37				
		7.5		38	38				
		7.6		39	39				
		7.7		40	40				
		7.8		41	41				
		7.9		42	42				
		7.10		43	43				

41. Таблица по укрупненным группам в составе

Укрупненная группа	Площадь, кв. м	Количество объектов	Объем, куб. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./объект	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./объект	Итого		
										Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./объект
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	2	4									
Капитал	1120	2	4									
Итого	1120	2	4									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									

42. Таблица по укрупненным группам в составе

Укрупненная группа	Площадь, кв. м	Количество объектов	Объем, куб. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./объект	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./объект	Итого		
										Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./куб. м	Средняя стоимость, руб./объект
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	2	4									
Капитал	1120	2	4									
Итого	1120	2	4									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									
Объекты с...	1120	1	1									
Капитал	1120	1	1									
Итого	1120	1	1									

«Б» Таблица №1. Анализ структуры затрат на ремонт

Наименование работ и материалов	Единица	Затраты на материалы		Затраты на оплату труда		Затраты на эксплуатацию		Итого	Удельный вес на материалы	Удельный вес на оплату труда	Удельный вес на эксплуатацию
		Факт	План	Факт	План	Факт	План				
Устройство:											
Стены											
Полы											
Своды											
Двери											
Лестницы											
Экраны лифтов											
Двери лифтов											
Лифты											
Итого		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

«В» Таблица №2. Анализ структуры затрат на ремонт

Вид работ	Наименование работ	Факт		План	Затраты на материалы		Затраты на оплату труда		Затраты на эксплуатацию		Итого	Удельный вес на материалы	Удельный вес на оплату труда	Удельный вес на эксплуатацию
		Факт	План		Факт	План	Факт	План	Факт	План				
К	ремонт лифта	16	20	18	376	1,22	0,02	18,4	0,02	0,02	20,64	0,02	0,02	0,02
Л	ремонт лифта	13	11	13	194	1,64	0,02	18,3	0,02	0,02	20,64	0,02	0,02	0,02
П	ремонт лифта	16	02	16	238	0,70	0,02	11,4	0,02	0,02	12,54	0,02	0,02	0,02
М	ремонт лифта	16	34	17,3	0,84	0,70	0,02	11,4	0,02	0,02	12,54	0,02	0,02	0,02
Н	ремонт лифта	10	34	11,4	0,84	0,70	0,02	11,4	0,02	0,02	12,54	0,02	0,02	0,02

III. Оценка стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Классификация	Площадь	Стоимость	Итого: (сумма по строкам)		Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)
					Стоимость	Площадь					
1	Итого:	25	137	6	130	0,47	0,20	140	27,0	10,0	26

IV. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Классификация	Площадь	Стоимость	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)	Средняя стоимость на кв. м (с учетом объектов)
1	Итого:	Итого:	310	2,00	30	0,1	0,1	20,10	27,00	201	0,0	207		
II	Итого:	Итого:	5,1	1,1	0,2	0,3	1,1	20,10	27,00	410	0,0	338		
III	Итого:	Итого:	102,6	2,00	100,5	1,1	0,7	17,10	26,00	5332	0,0	1750		
IV	Итого:	Итого:	30,40	0,5	100,0	2,0	1,7	1,10	0,70	0,0	0,0	0,0		
V	Итого:	Итого:	140,0	1,00	0,00	0,0	0,0	2,80	23,44	0,00	0,00	0,00		
VI	Итого:	Итого:	13,40	0,5	0,00	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

V. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости

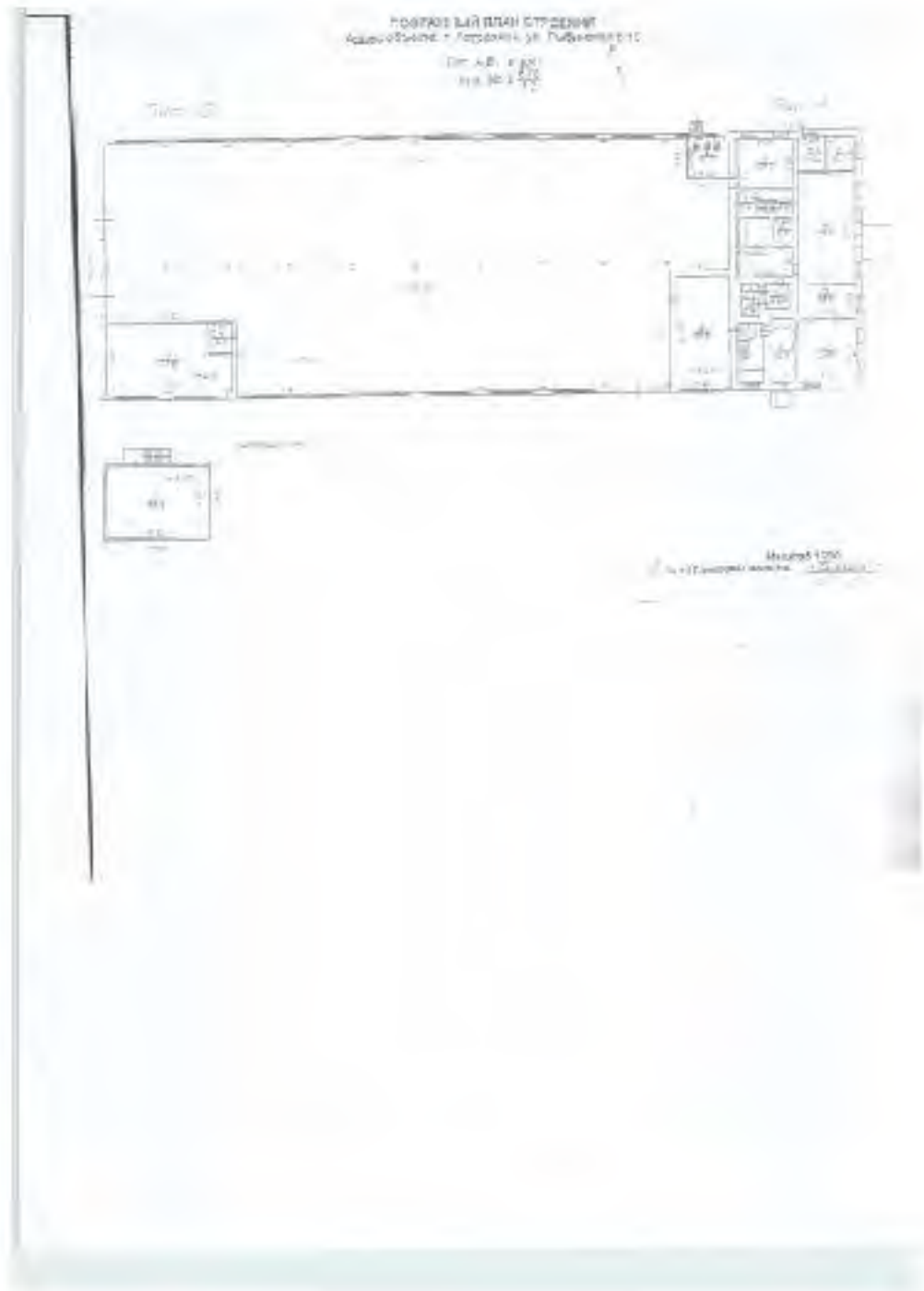
№ п/п	Наименование объекта	Классификация	Площадь	Стоимость	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на кв. м		Средняя стоимость на кв. м	
						Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на кв. м	Средняя стоимость на кв. м
1000	Итого:	Итого:	1,3	1,1	1732	1338	61824	37000	
1001	Итого:	Итого:	1,3	1,1	1732	1338	61824	37000	

Итого: 13 200
 Итого: 13 200
 Итого: 13 200

Итого: 13 200
 Итого: 13 200
 Итого: 13 200

VI. Сводная таблица результатов оценки объектов недвижимости

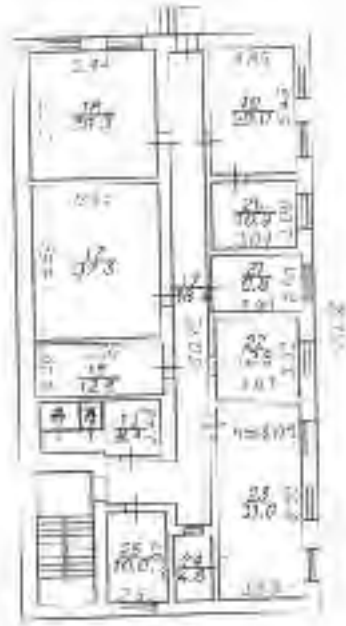
№ п/п	Наименование объекта	Классификация	Площадь	Стоимость	Средняя стоимость на кв. м
1	Итого:	Итого:	137	6	0,47



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Адрес объекта: г. Астрахань, ул. Рыбинская №13

Лит. А, этаж II
инв. № 3 $\frac{575}{10}$



Масштаб 1:200
30.12.78 - инженер-техник И.И. *Иванов*

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Адрес объекта: г. Астрахань, ул. Рыбинская №13

Лит А, этаж III

инв. № 3 $\frac{575}{10}$



Масштаб 1:200

19.12.2019 г. подготовил ТОО «Л.О.» *Гурьев*

Экспертная оценка

Итого: 201,8

Резервы:

1. Скорректированный остаток ликвидности в ЛО

2. Резерв по оценке

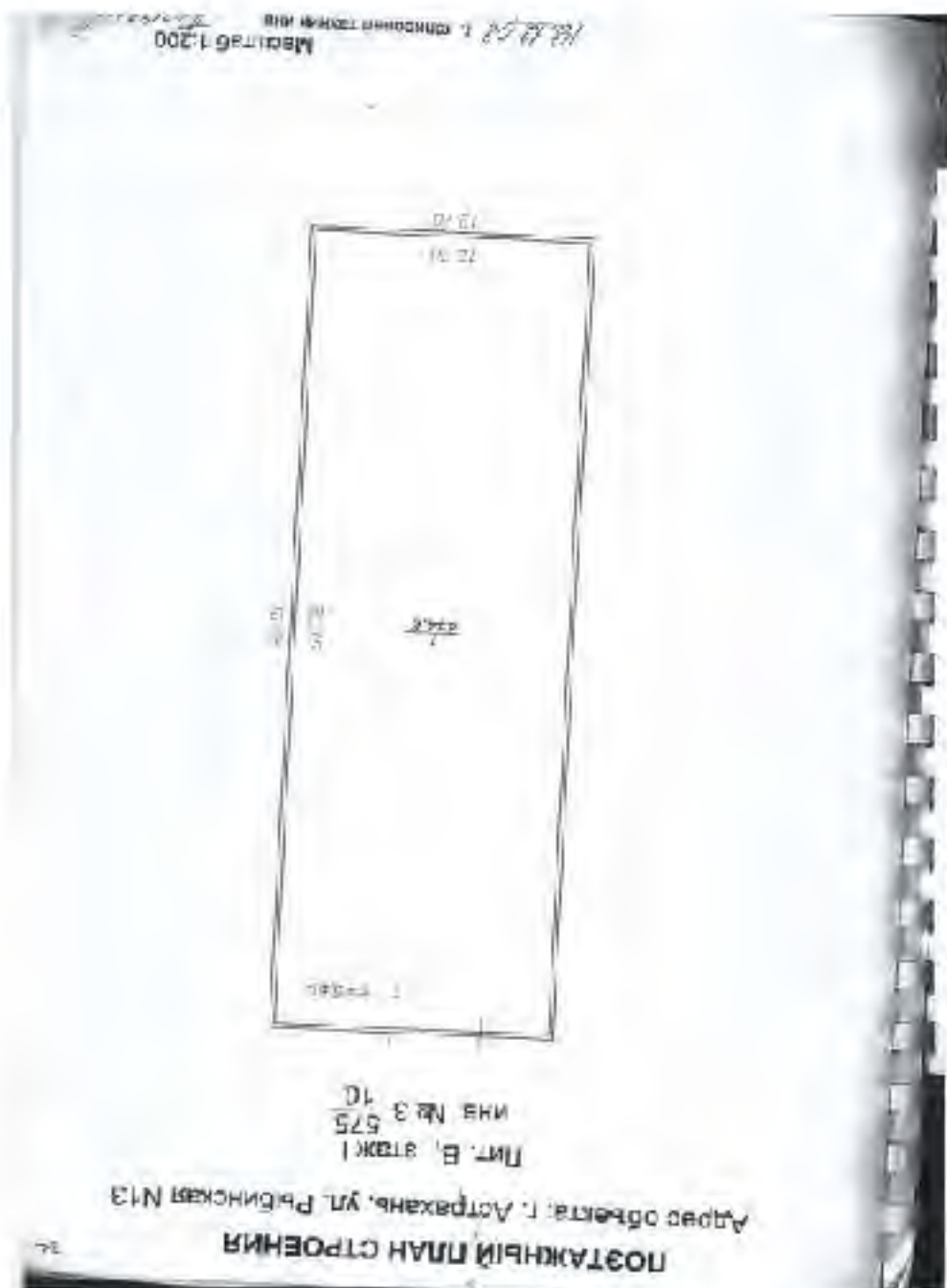
3. Резерв по оценке

№	Наименование	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Итого по разделу	
																15	16
1	Долг							15,6						15,6			
2	Ленд-стрейт							53,9						53,9			
3	Бизнес-стрейт							16,5						16,5			
4	Корпоративная							50,8						50,8			
5	Бизнес-стрейт							9,0						9,0			
6	Бизнес-стрейт							9,3						9,3			
7	Бизнес-стрейт							24,2						24,2			
8	Участие							4,6						4,6			
9	Участие							6,0						6,0			
10	Получение							2,8						2,8			
11	Получение							2,7						2,7			
								103,7						103,7			
12	Корпоративная							21,2						21,2			
13	Получение							5,8						5,8			
14	Участие							1,1						1,1			
15	Участие							1,1						1,1			
16	Получение							3,8						3,8			
								29,1						29,1			
								321,8						321,8			
								201,8						201,8			

Оценочная компания «Лифт»

Имя: _____
Адрес: _____

№	Наименование объекта	С	В	Т	Л	И	О	Д	Итого	Платежи за коммунальные услуги	Итого за период	
											Итого	Среднемесячный
1	Объект №1	25,4	1,4	1,1	0,1	0,1	0,1	0,1	28,2	38,4	38,4	3,2
2	Объект №2	1,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	1,6	1,6	1,6	0,1
3	Объект №3	15,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	16,5	16,5	16,5	1,1
4	Объект №4	27,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	28,8	28,8	28,8	2,1
5	Объект №5	30,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	31,6	31,6	31,6	2,1
6	Объект №6	20,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	21,6	21,6	21,6	1,6
7	Объект №7	10,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	11,6	11,6	11,6	1,1
8	Объект №8	3,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	4,4	4,4	4,4	0,4
9	Объект №9	12,8	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	14,2	14,2	14,2	1,4
10	Объект №10	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,7	0,7	0,7	0,1
11	Итого по периоду	202,7	10,1	7,6	4,0	4,0	4,0	4,0	242,4	242,4	242,4	24,2
12	Объект №11	38,7	4,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	49,8	49,8	49,8	4,8
13	Объект №12	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
14	Объект №13	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
15	Объект №14	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
16	Объект №15	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
17	Объект №16	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
18	Объект №17	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
19	Объект №18	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6
20	Объект №19	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	6,0	6,0	6,0	0,6



№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	№ п/п	Группы объектов		Итого	Средне-звонная оценка	Средне-звонная оценка	Средне-звонная оценка
						1	2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Адрес объекта: г. Астрахань, ул. Рыбинская N13

Лит. Г, этаж I
инв. № 3 $\frac{575}{10}$



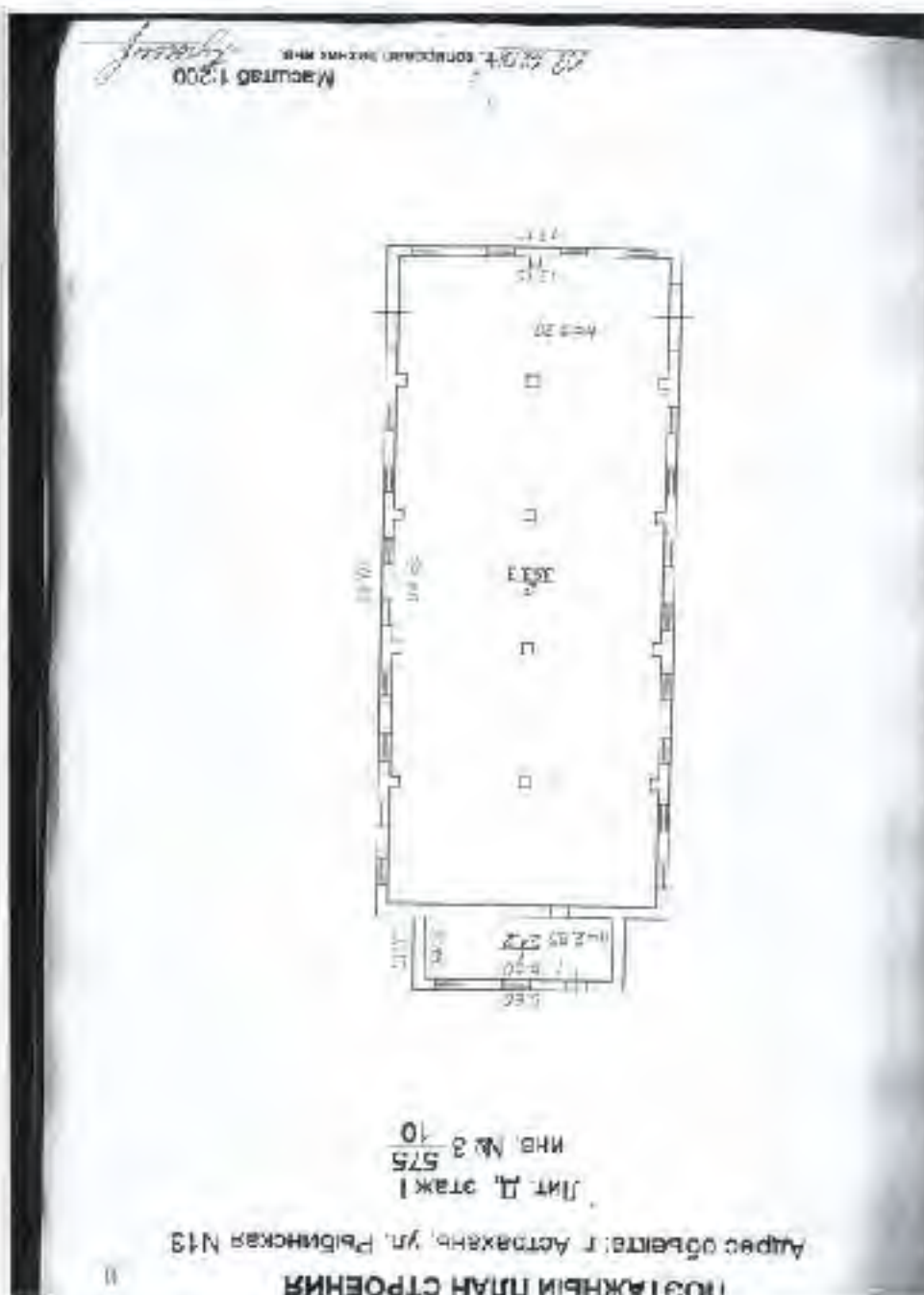
Масштаб 1:200

И.В.О. г. Астрахань, ул. Рыбинская N13

Бюджет

Муниципальное предприятие
«Муниципальное предприятие «Услуги по содержанию объектов коммунального назначения»
г. Хабаровск»

№ п/п	Наименование расходов	Единица измерения	Годовая норма	Единица измерения	I квартал			II квартал			III квартал			IV квартал			Итого		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13	
1	Итого																		
2	Итого																		
3	Итого																		
4	Итого																		
5	Итого																		
6	Итого																		
7	Итого																		
8	Итого																		
9	Итого																		
10	Итого																		
11	Итого																		
12	Итого																		
13	Итого																		
14	Итого																		
15	Итого																		
16	Итого																		
17	Итого																		
18	Итого																		
19	Итого																		
20	Итого																		
21	Итого																		
22	Итого																		
23	Итого																		
24	Итого																		
25	Итого																		
26	Итого																		
27	Итого																		
28	Итого																		
29	Итого																		
30	Итого																		
31	Итого																		
32	Итого																		
33	Итого																		
34	Итого																		
35	Итого																		
36	Итого																		
37	Итого																		
38	Итого																		
39	Итого																		
40	Итого																		
41	Итого																		
42	Итого																		
43	Итого																		
44	Итого																		
45	Итого																		
46	Итого																		
47	Итого																		
48	Итого																		
49	Итого																		
50	Итого																		
51	Итого																		
52	Итого																		
53	Итого																		
54	Итого																		
55	Итого																		
56	Итого																		
57	Итого																		
58	Итого																		
59	Итого																		
60	Итого																		
61	Итого																		
62	Итого																		
63	Итого																		
64	Итого																		
65	Итого																		
66	Итого																		
67	Итого																		
68	Итого																		
69	Итого																		
70	Итого																		
71	Итого																		
72	Итого																		
73	Итого																		
74	Итого																		
75	Итого																		
76	Итого																		
77	Итого																		
78	Итого																		
79	Итого																		
80	Итого																		
81	Итого																		
82	Итого																		
83	Итого																		
84	Итого																		
85	Итого																		
86	Итого																		
87	Итого																		
88	Итого																		
89	Итого																		
90	Итого																		
91	Итого																		
92	Итого																		
93	Итого																		
94	Итого																		
95	Итого																		
96	Итого																		
97	Итого																		
98	Итого																		
99	Итого																		
100	Итого																		



Экспертный

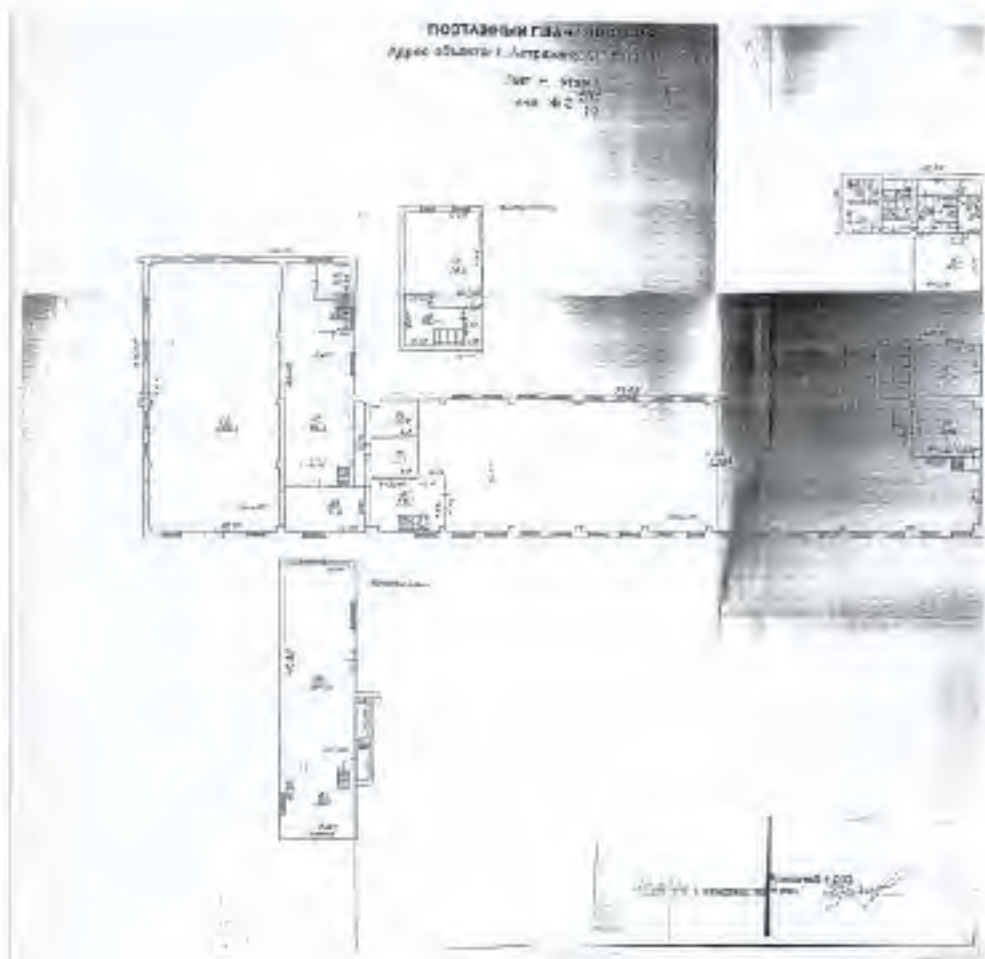
Инициатор оценки: ООО «Лифт»

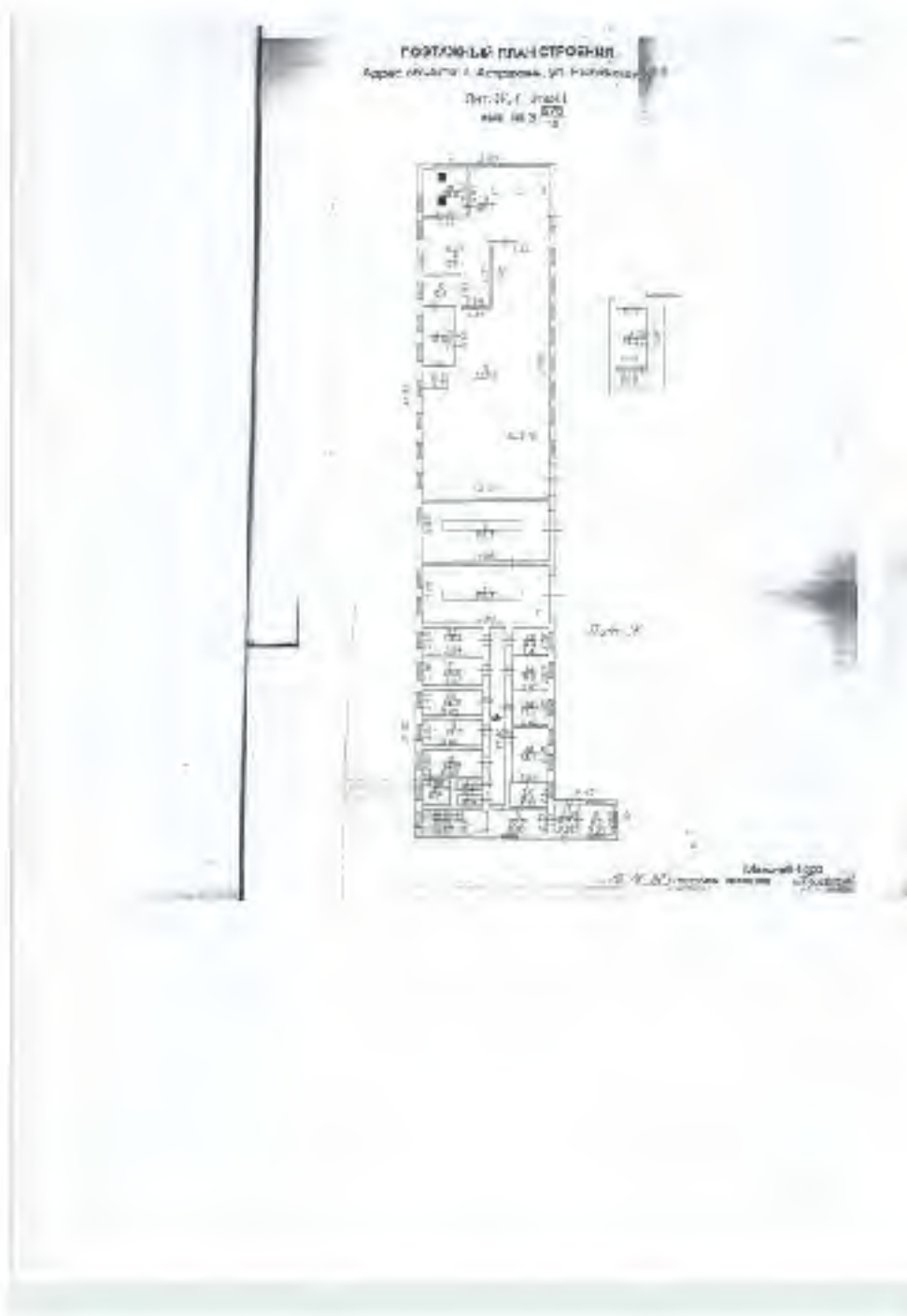
№ заказа

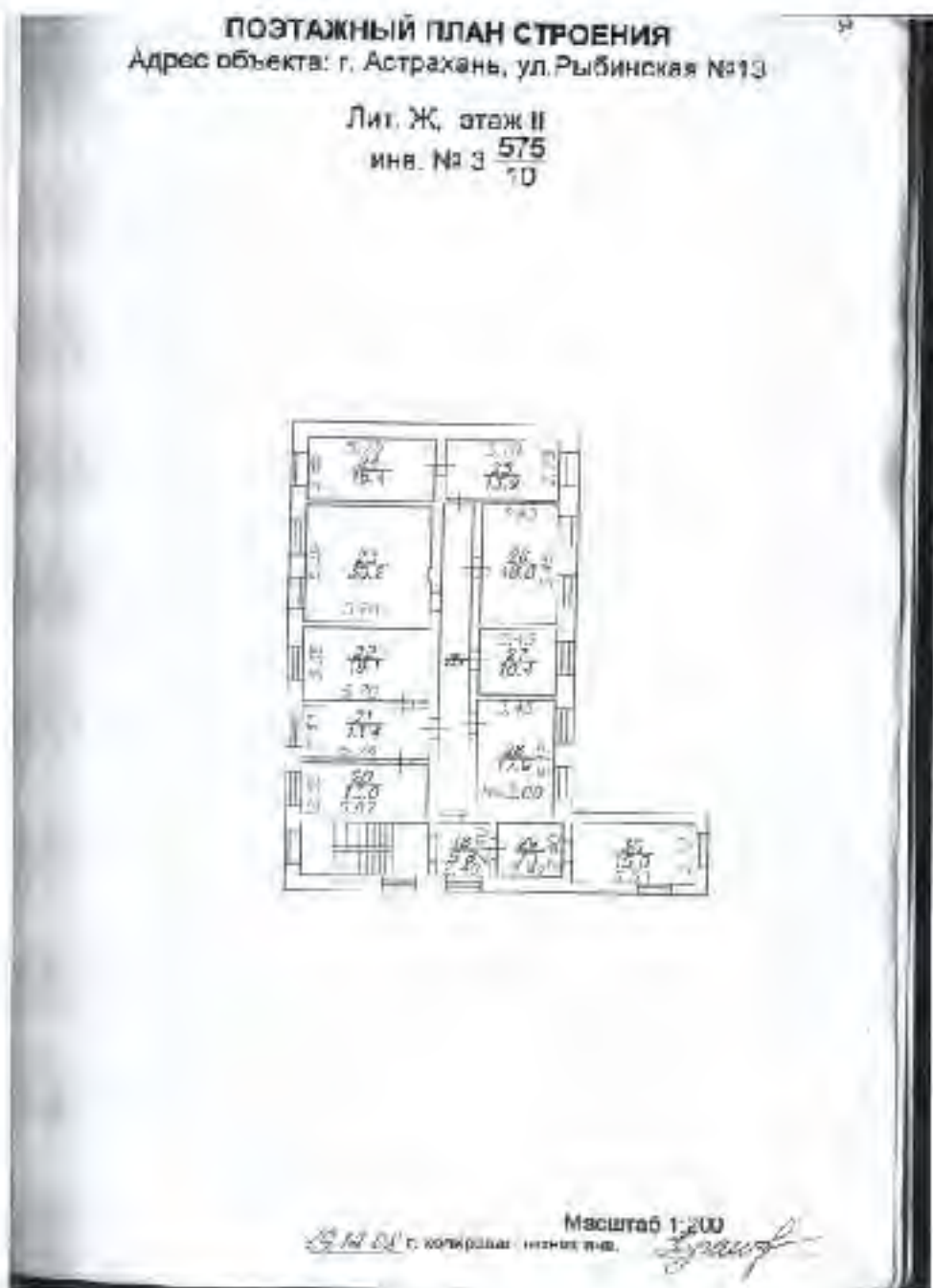
разработчик: ООО «Лифт» г. Москва
№ 04/00001/01/1

№ заявки

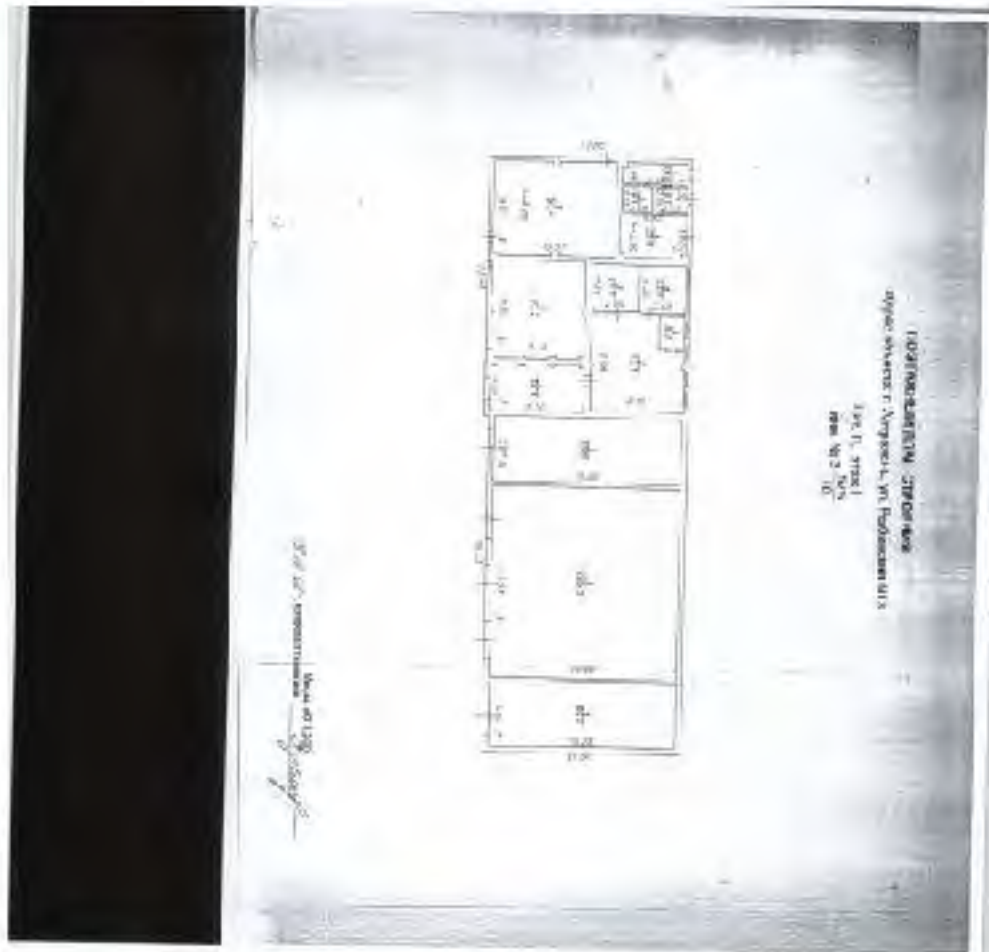
№	Год	Наименование	Средняя стоимость (руб.)	Количество	Наименование (детали)	Количество					Итого
						1	2	3	4	5	
1	2011	Средняя стоимость	6,8	2,00							13,6
2	2012	Средняя стоимость	2,0								2,0
3	2013	Средняя стоимость	2,0								2,0
4	2014	Средняя стоимость	7,0								7,0
5	2015	Средняя стоимость	4,0								4,0
6	2016	Средняя стоимость	8,0								8,0
7	2017	Средняя стоимость	1,5								1,5
8	2018	Средняя стоимость	0,7								0,7
9	2019	Средняя стоимость	26,1								26,1
10	2020	Средняя стоимость	50,1								50,1
11	2021	Средняя стоимость	500								500
12	2022	Средняя стоимость	11,4								11,4
13	2023	Средняя стоимость	25,7								25,7
14	2024	Средняя стоимость	8,1								8,1
15	2025	Средняя стоимость	28,9								28,9
16	2026	Средняя стоимость	15,7								15,7
17	2027	Средняя стоимость	12,1								12,1
18	2028	Средняя стоимость	2,0								2,0
19	2029	Средняя стоимость	9,0								9,0
20	2030	Средняя стоимость	10,1								10,1
21	2031	Средняя стоимость	7,8								7,8

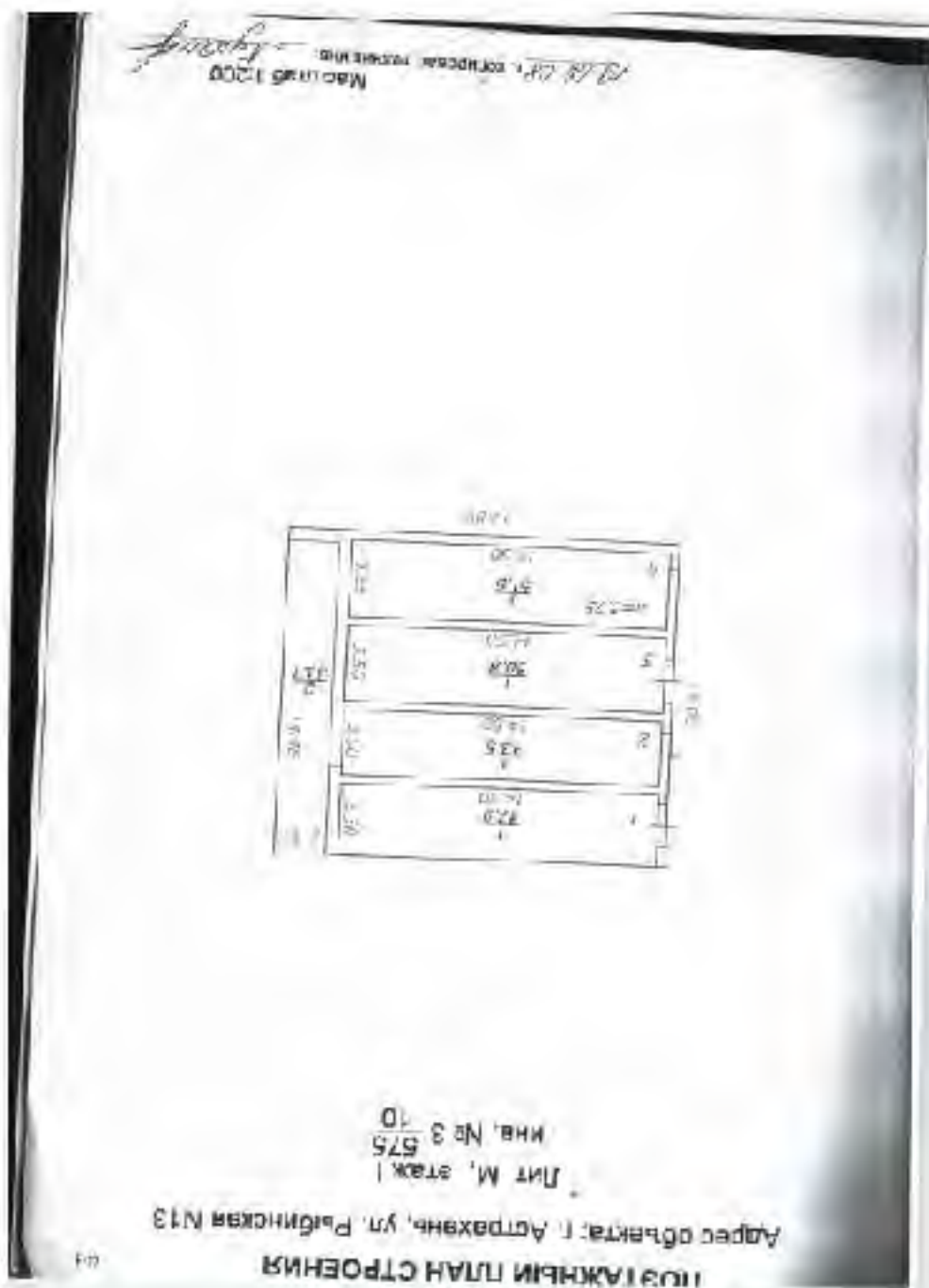


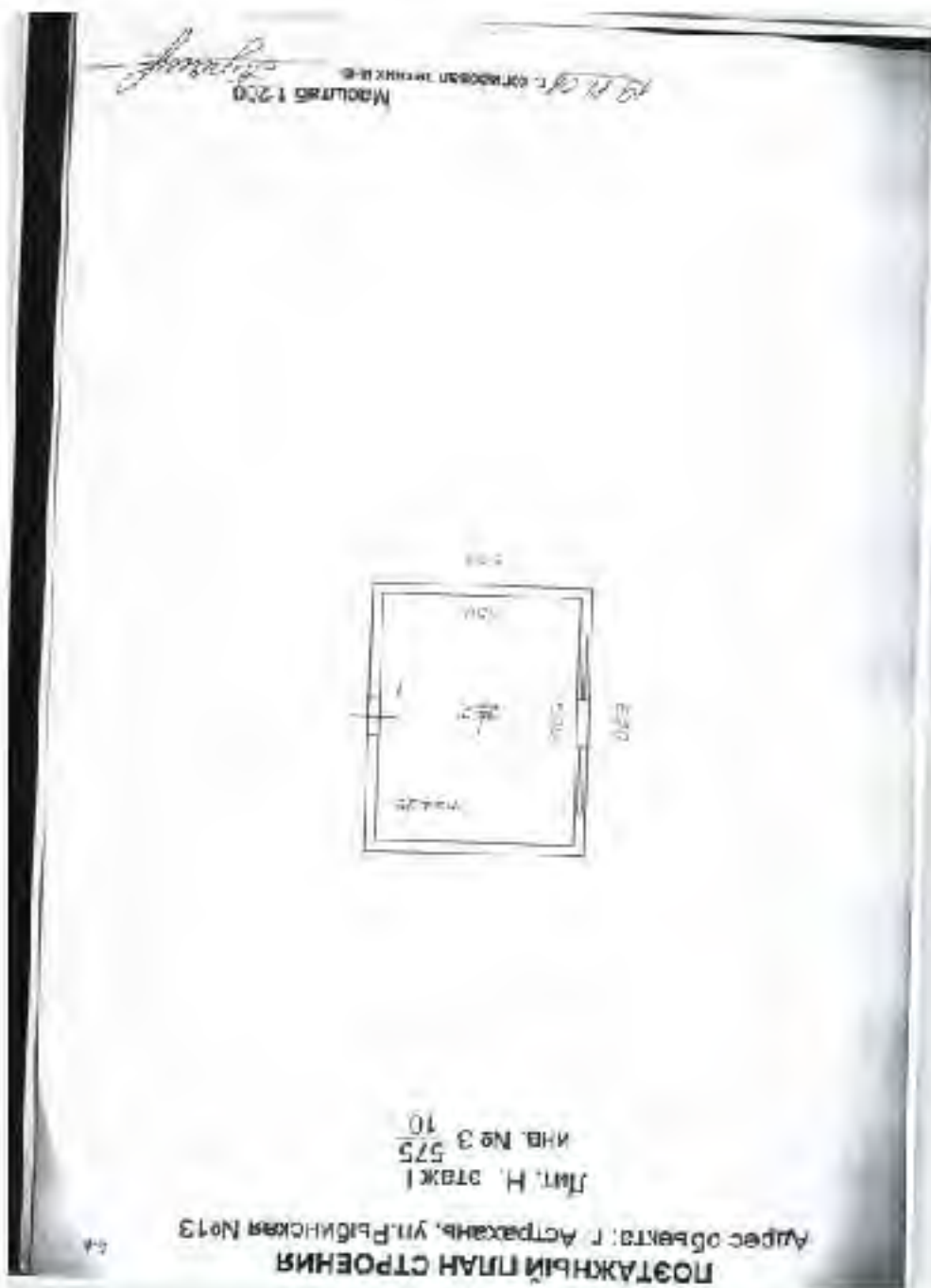




История изменений											
№	Содержание	Дата	Кто внес	Почему	Состояние	Комментарий	Статус	История изменений			
								№	Дата	Содержание	
1	Лист отчета	1						1			
22	Исходные	18.11						2	18.11		
23	Исходные	18.11						3	18.11		
24	Исходные	18.11						4	18.11		
25	Исходные	18.11						5	18.11		
26	Исходные	18.11						6	18.11		
27	Исходные	18.11						7	18.11		
28	Исходные	18.11						8	18.11		
29	Исходные	18.11						9	18.11		
30	Исходные	18.11						10	18.11		
Итого по 8 строчкам 18.11.14									10	18.11	
Итого по 18 строчкам									11	18.11	
Итого по 25 строчкам									12	18.11	
Итого по 30 строчкам									13	18.11	













ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО
в Едином государственном реестре недвижимости
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Астраханской области

Дата выдачи: 18.12.2012 г.

Дату выдачи основания:
 Договор купли-продажи №1711, от 11.02.09 г.

Сутью (сущностью) права:
 Объект недвижимости принадлежит на праве собственности ООО "СЭНТРАЛ" (ИНН 3515028154, ОГРН 1023500044788, ИНН 3515030100), дата регистрации: 02.05.09 г., зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости. Адрес (место нахождения) предмета регистрации: Астраханская область, Астрахань, Ленинский район, д. Рыбинское, дом №17.

Или право собственности:

Объект права:
 Земельный участок, кадастровый номер: 3507/004/2011/003/001/001, площадью: 1,57 кв. м.
 Адрес (место нахождения):
 Россия, Астраханская область, Астрахань, Ленинский район, д. Рыбинское, 17

Квартальный (или условный) номер:
 3507/004/2011/003

Существование права на земельном участке:
 Земельный участок находится в собственности ООО "СЭНТРАЛ" (ИНН 3515028154, ОГРН 1023500044788, ИНН 3515030100), дата регистрации: 02.05.09 г.

Государственный регистрационный номер: 50:01/004/2011/003/001/001/001



01/04 А 826447



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ТАКТИЧЕСКОМ СВЕДЕТЕЛЬНОМ ДЕЛЕ
Выдано в соответствии с Федеральным законом от 17.07.2003 г. № 101-ФЗ «О государственной регистрации объектов недвижимости» и постановлением Правительства Российской Федерации от 24.07.2004 г. № 347 «Об утверждении Положения о тактическом сведении»

№ 010/01-04/2002-0384

Документально-свидетельствование:
Инициалы судьи от 17.10.2003 г. Иванова Иван Иванович, Судья Арбитражного суда Астраханской области.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "НОВОНИКОЛЬСКОЭЛЕКТРОМОНТАЖ" ИНН 2016028134 ОГРН 1027400348168 ОГП 201601001. Дата регистрации: 02.07.1993 г., зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости администрации города Астрахани. Адрес (условно-правовый) по состоянию на дату выдачи тактического сведения: Российская Федерация, Астраханская обл., г. Астрахань, Волжский район, ул. Рыбинская, д. 2017

Вариант: соответствует.

Объект права:
Многоэтажное многоквартирное здание, площадью 5122 кв. м. Многоквартирный номер: 17-041-002-030-0688-0100/20003. Двор: 3. Этажность: 1.
Адрес: фактический: Астрахань, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Рыбинская, 2017, литер А

Идентификационный номер государственной регистрации:
5061-01-04-2002-0384

Кем составлено тактическое сведение: администрация города Астрахани
отдел государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26.11.2002 г. согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 20-01/01-04/2002-0384

Государственный регистрационный номер: 5061-01-04-2002-0384

(Маслова И. И.)



75-АД 538428





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Астраханской области

Дата выдачи: 08.12.2010 г.

Документы-основания:

Решение суда от 17.10.2002 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Астраханской области.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "НИЖНЕВОЛГОЭЛЕКТРОМОНТАЖ". ИНН 3016028134. ОГРН 1023000848188. КПП 301601001. Дата регистрации: 02.07.1998 г., наименование органа регистрации: Регистрационная палата администрации города Астрахани. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Астраханская обл., г. Астрахань, Ленинский район, ул. Рыбинская, д. №13.

Вид права: собственность

Объект права:

Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 714,6 кв.м. Инвентарный номер: 12:401:002:000176690:0100:20000. Литер: А. Этажность: 3. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Рыбинская, №13, литер А

Кадастровый (или условный) номер:

30-01/01-64/2002-0077

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.11.2002 г. сделана запись регистрации № 30-01/01-64/2002-0077

Государственный регистратор:



/ Марышева И. М. /

30-АА 538426



Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____
 ИЛИ ВЛАДАЛЬЦА _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (пробегено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ЗАО «Индари Зав», ул. Фролова 7, Москва 2008 г.

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

Наименование и марка машины **ЭКСКАВАТОР HITACHI ZH200LC-3**

Предприятие-изготовитель **HITACHI CONSTRUCTION MACHINERY CO.LTD.**

Адрес **ЯПОНИЯ, ЯПОНИЯ**

Сертификат соответствия № **РОСС JP.MF03.01.0051** 19.01.2006
 Выдан **СЦ "ТЕСТ-СЕРВИС"**

Акт гостехосмотра № _____ от _____ Год выпуска **2008**
 Заводской № машины (рамы) **НСМ11100С0020807**
 Двигатель № **4NK1-432206**
 Коробка передач № **НОМЕР ОТСУТСТВУЕТ**
 Основной ведущий мост (мосты) № **НОМЕР ОТСУТСТВУЕТ**
 Цвет **ОРАНЖЕВЫЙ**
 Вид двигателя **ГУСЕНИЧНЫЙ**
 Мощность двигателя, кВт (л.с.) **124.5 (166)**
 Масса нетто, кг **20485**
 Максимальная скорость, км/час **6**
 Давление в шинах (свойства) машины **0405/2900/3180**

Генератор (ф. и. о.) владельца (владельца) машины **ООО "ТЕСТ-СЕРВИС"**
 Адрес **123887, МОСКВА, ПОПЕВСКИЙ ПРОЕЗД 16, ДОМ 4**
 Дата выдачи паспорта **22.05.2008**
 Подпись _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
ООО "ТЕСТ-СЕРВИС" (по дог. комиссии №1/ТСК-С от 01.12.07г.)
 Адрес **125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д. 10**
 Дата продажи (передачи) **12 августа 2008г.**
 Подпись **прежнего собственника** _____
 ИЛИ ВЛАДАЛЬЦА _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **ООО "ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ УРАЛСИБ"**
 Адрес **119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8**
 Дата продажи (передачи) **12 августа 2008г.**
 М. П. _____ Подпись **прежнего собственника** _____
 ИЛИ ВЛАДАЛЬЦА _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **ООО "АСТРАХАНЬ-ОБЛАСТНИК"**
 Адрес **Астрахань, ул. Рабискина, д. 13**
 Дата продажи (передачи) **13 августа 2008г.**
 М. П. _____ Подпись **прежнего собственника** _____
 ИЛИ ВЛАДАЛЬЦА _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код **30** серия **АР** № **23 47**
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись **прежнего собственника** _____
 ИЛИ ВЛАДАЛЬЦА _____

Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____ серия № _____
 Гос. регистрационный знак код **30** серия **АР** № **23 47**
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **ООО "НИКОНОВИЧ"**
 Адрес **44001 Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабискина, д. 13**
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись **прежнего собственника** _____
 ИЛИ ВЛАДАЛЬЦА _____

Наименование (ф. и. о.) владельца **Васильев, Николай Александрович**
 Адрес **44001 Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабискина, д. 13**



Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____
 Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____
 Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____
 Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____ м. п. _____ Подпись _____
02 НО 175458
 Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____
 Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____
 Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____
 Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____ м. п. _____ Подпись _____

особые отметки

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

02 НО 175458

- Идентификационный номер (VIN) X68 58147A C 0000286
- Марка, модель ТС Автобегокомеситель 58147A на шасси КАМАЗ 65115-82
- Наименование (тип ТС) Автобегокомеситель
- Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) C
- Год изготовления ТС 2012
- Модель, № двигателя 740620 C2676018
- Шасси (рама) № ХТС 651153 С 1255036
- Кузов (кабина, прицеп) № Х6858147АС0000286 (2280650)
- Цвет кузова (кабина, прицеп) синий
- Мощность двигателя, д. с. (кВт) 280,00 (206,0)
- Рабочий объем двигателя, куб. см 11782,0
- Тип двигателя Двигатель
- Тип двигателя третий
- Экологический класс 25200
- Разрешенная максимальная масса, кг 11785
- Масса без нагрузки, кг
- Степень защиты по ГОСТ Р 51522-00071 от 11-2011
- Одобрение типа ТС № Россия от
- Страна происхождения отсутствует
- Серия, № ТД, ППО не установлены
- Таможенные ограничения

Наименование (ф. и. о.) собственника ТС
 ООО "КАМАЗ"
 Адрес 423827 Россия, РТ, г.Наб.Челны, пр.Автомобильный, д.2
 Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____
 Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____
 Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____ м. п. _____ Подпись _____

особые отметки



особые отметки
 основное
 договор-комиссии №7
 от 20.03.12

Наименование (ф. и. о.) собственника ООО "Поволжский региональный артцентр КАМАЗ"
 Адрес 443532 Самарская обл. Волжский р-н пос.Верхняя Подстепновка ул.Специалистов д.13
 Дата продажи (передачи) 04.10.2012
 Документ на право собственности Дог. № 106/0213-207 от 02.02.2012
 Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____
 Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____
 Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____ м. п. _____ Подпись _____

особые отметки
 ф. и. о. ПРИБУРИЖИД
 ф. и. о.

особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____
 Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____
 Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____
 Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____ м. п. _____ Подпись _____



особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО «Техцентр МАЗ на Каширке»
Адрес: г. Москва, ул. Маршальская, д. 6, стр. 2/1

Дата продажи (передачи) 22.11.2012
Документ на право собственности 3 от 22.11.2012

Подпись прежнего собственника
Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
серия 30
№ 101101000000

Государственный регистрационный знак
Дата регистрации 30.10.2012
Выдано ГИБДД МРО ГИБДД УИВД

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
м. п. Подпись

особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО «Ниткевавтоэлектромонтаж»
Адрес: 414011 г. Астрахань, ул. Косыгина, 13

Дата продажи (передачи) 26.11.2012
Документ на право собственности 4 от 26.11.2012

Подпись прежнего собственника
Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
серия А431111-30
№ 30.10.2012
303540

Государственный регистрационный знак
Дата регистрации 30.10.2012
Выдано ГИБДД МРО ГИБДД УИВД

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
м. п. Подпись



особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
ООО «Ниткевавтоэлектромонтаж»
Адрес: г. Астрахань, ул. Косыгина, 13

Дата продажи (передачи) 26.11.2012
Документ на право собственности 4 от 26.11.2012

Подпись прежнего собственника
Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
серия
№

Государственный регистрационный знак
Дата регистрации
Выдано ГИБДД

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
м. п. Подпись

особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес

Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника
Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
серия №

Государственный регистрационный знак
Дата регистрации
Выдано ГИБДД

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
м. п. Подпись

особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес

Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника
Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
серия №

Государственный регистрационный знак
Дата регистрации
Выдано ГИБДД

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
м. п. Подпись

77 УА 979750

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес

Дата продажи (передачи)
Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника
Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
серия №

Государственный регистрационный знак
Дата регистрации
Выдано ГИБДД

м. п. Подпись

Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
м. п. Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

АВТКР
77 УА 979750

- Идентификационный номер (VIN) УЗМ6430A8C0001408
- Марка двигателя ТС МАЗ 6430A9-1320-020
- Наименование (тип ТС) ГРУЗОВОЙ ТЯГАЧ СЕДЕЛЬНЫЙ
- Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) С
- Год изготовления ТС 2012
- Модель, № двигателя РМЗ 850 10, С0005887
- Шасси (рама) № УЗМ6430A9C0001408
- Кузов (кабина, прицеп) № ОТСУТСТВУЕТ
- Цвет кузова (кабина, прицеп) ЗЕЛЕНЫЙ
- Мощность двигателя, л. с. (кВт) 417 (302)
- Рабочий объем двигателя, куб. см 11122
- Тип двигателя ДИЗЕЛЬНЫЙ
- Экологический класс третий
- Разрешенная максимальная масса, кг 25950
- Масса без нагрузки, кг 10200
- Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО МАЗ (БЕЛАРУСЬ)
- Одобрение типа ТС № Е-ВУ МТ02 В 00362 от 25.01.2012 ОС САТР ФОНД
- Страна выпуска ТС БЕЛАРУСЬ
- Серия, № ТД, РПО НЕ ОФОРМЛЯЛОСЬ
- Таможенные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ
- Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО «АВТГОРОД»
- Адрес 142715 М.О. ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН Д. БЕСЕДЫ КОЖУБНЫЙ ВЪЕЗД, ВЛАД. К.
- Наименование организации (наименование, адрес) ЦЕНТРАЛЬНАЯ АГЕНЦИЯ
- Адрес 109240 Г. МОСКВА
- Дата выдачи паспорта

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 ООО "ЛЮФТ" **ПОДПИСЬ ПРЕЖНЕГО СОБСТВЕННИКА**
 Адрес 119042, г. Москва, ул. Брестская, Д. 8
 Дата продажи (передачи) 31 июля 2008 г.

М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **Александр Александрович**
Александрович
 Адрес 410041, г. Астрахань, ул. Рабочая, д. 13
 Дата продажи (передачи) 31 июля 2008 г.

М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (проедено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ЗАО "Юнайтед" ИНН: 50/0500101010, ОГРН: 50/0500101010

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № 01 Д 02 000 101571
 Гос. регистрационный знак код зп _____ серия др. № 21 21
 Дата регистрации 23 июля 2008 г. Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора ПИНСПЕКЦИЯ Г. АСТРАХАНИ
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **ООО**
ЮНИТЕК
 Адрес 410041 Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабочая д. 13
 Дата продажи (передачи) _____

М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца **ООО ЮНИТЕК**
 Адрес 410041 Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабочая д. 13

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № 01 Д 02 000 371219
 Гос. регистрационный знак код зп _____ серия др. № 21 21
 Дата регистрации 10.07.2008 Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора П И Н С П Е К Ц И Я Г О Р О Д У А С Т Р А Х А Н И
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) **ООО**
ЮНИТЕК
 Адрес 410041 Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабочая д. 13
 Дата продажи (передачи) _____

М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца **ООО ЮНИТЕК**
 Адрес 410041 Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабочая д. 13

**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
 И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

Наименование и марка машины ЭКСКАВАТОР ПОГРУЗЧНЫЙ JSB 4C 423E
 Предприятие-изготовитель J.C. BAUMFORD EXCAVATORS LIMITED
 Адрес СОЕДИНЕННОЕ КОРОЛЕВСТВО, ST14 5JP, СТАФОРДШИР
 Сертификат соответствия № РОСС СБ.88.Р04.В07002 Т1.09.2016
 Выдан ФС "ИДИ-СЕРТ"
 Акт гос.экспозитора № _____ от _____ Год выпуска 2006
 Заводской № машины (рамы) JSB4CXSMC81342353
 Двигатель № 5852049243UTE13066
 Коробка передач № 442.007707051932
 Основной ведущий мост (мосты) № 353/33670/117.11.16 JSB 3473.0.07-10350
 Цвет ЖЕЛТЫЙ
 Вид двигателя 40 УЕТАНО ВЛВНО
 Мощность двигателя, кВт (л.с.) 74 (100)
 Конструктивная масса, кг 6435
 Максимальная конструктивная скорость, км/час 46
 Габаритные размеры, мм 5910 / 2360 / 3540
 Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины
 ЗАО "ЮНИТЕК"
 Адрес 410041, Астраханская обл. г. Астрахань, ул. Рабочая д. 13
 Дата выдачи паспорта 16.07.2008
 М. П. _____ Подпись _____

ТС 24235

Свидетельство о регистрации Особые отметки

Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 ООО "ЮНИТЕК"
 Адрес 410041, г. Астрахань, Советский район, ул. Набережная реки Царев, 85
 Дата продажи (передачи) 23 июля 2008 г.

М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Особые отметки

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____

Подпись прежнего собственника
 или владельца _____


Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Особые отметки

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____

Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Особые отметки

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____

Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (проядено) _____ моточасов (километров)


Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ЗАО "Контакт-Эксп", ул.Славянская, 55 Москва 2006 г.

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Особые отметки

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____

Подпись прежнего собственника
 или владельца _____


Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Особые отметки

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____

Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
 И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

Наименование и марка машины **КАТОК JCB VM115HD**
 Предприятие-изготовитель **"JCB VIDROMAX CORPORATION EQUIPMENT GM BN"**
 Адрес **ГЕРМАНИЯ, ДЮССЕЛЬДОРФ, ЭКРАДЕР ШТРАССЕ 343**
 Сертификат соответствия № **РОСС DE.M.P03.504967 14.08.2006**
 Выдан **ОС "ТЕСТ-СДМ"**
 TC **242103**

Акт гостехосмотра № _____ от _____ Год выпуска **2008**
 Заводской № машины (рамы) **JCB2300710**
 Двигатель № **SE320 4012010779306**
 Коробка передач № **ОТСУТСТВУЕТ**
 Основной ведущий мост (мосты) № **ОТСУТСТВУЮТ**
 Цвет **ЖЕЛТЫЙ**
 Вид двигателя **КОПЕСНЫЙ**
 Мощность двигателя, кВт (л.с.) **37 (152)**
 Конструктивная масса, кг **12150**
 Максимальная конструктивная скорость, км/час **11**
 Габаритные размеры, мм **5444/ 2250/ 2335**

Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины
ЗАО "ПОНМАДИ"
 Адрес **41580, МОСК. ОБЛ., ПОС. ЧЕРНАЯ ГРЯЗЬ, ПОЛИГОН МАДИ, П. КОРПУС**
 Дата выдачи паспорта **23.06.2008**
 М. П. _____ Подпись _____

Свидетельство о регистрации
 Серия _____ № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия _____ № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 Ростехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Особые отметки

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____
 Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
ООО "ПОНМАДИ ЮГ"
 Адрес **415021, Астрахань, Советский район, ул. Набережная реки Царев, 85**
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись _____

Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 ООО «Лингва-компания УРАЛСИБ»
 Адрес: Москва, ул. Ефремова, д. 8
 14 января 2010 г.
 Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 ООО «ЛОНМАДИ ЮГ»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Наб. реки Чуров, 85

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 ООО «ЛОНМАДИ ЮГ»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Наб. реки Чуров, 85
 Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 ООО «ЛОНМАДИ ЮГ»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Наб. реки Чуров, 85

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано Государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (проедено) _____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

Свидетельство о регистрации
 Серия № 33827
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № 44 87
 Дата регистрации 21.12.2010 Выдано Государственной инспекцией
 гостехнадзора в г. о. р. о. д. у. А с т р а х а н и
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета 22.04.2013
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 ООО «ЛОНМАДИ ЮГ»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Наб. реки Чуров, 85
 Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 ООО «ЛОНМАДИ ЮГ»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Наб. реки Чуров, 85

Свидетельство о регистрации
 Серия № 57583
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № 44 87
 Дата регистрации 09.04.2013 Выдано Государственной инспекцией
 гостехнадзора в г. о. р. о. д. у. А с т р а х а н и
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)

 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

**ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
 И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ**

Наименование и марка машины
 ЭКСКАВАТОР ПОГРУЗЧИК JCB 4CX-4WS-SM
 Предприятие-изготовитель
 "J. C. BAMFORD EXCAVATORS LTD."
 Адрес СОЕДИНЕННОЕ КОРОЛЕВСТВО
 Сертификат соответствия № РОСС GB.MP.04.B12370 11.08.2009
 Выдан ОС "МАДИ-СЕРТ"

Акт гостехосмотра № _____ от _____ года выпуска 2010
 Заводской № машины (рамы) JCB4CXSMC02002149
 Двигатель № SB320/4034/501611410
 Коробка передач № 442/M390/702/00235
 Основной ведущий мост (мосты) № 453/33670/13/13796, 453/M3958/017219
 Цвет ЖЕЛТЫЙ
 Вид движителя КОЛЕСНЫЙ
 Мощность двигателя, кВт (л.с.) 74.2 кВт (101 л.с.)
 Конструкционная масса, кг 8435
 Максимальная конструктивная скорость, км/час 41
 Габаритные размеры, мм 5910x2360x3540

Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины
 ЗАО «ЛОНМАДИ»
 Адрес 141421, РФ, М.О., СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н, Д.ДЕЛИНО, 34-КМ ЛЕНИНГР. Ш., Д.15
 Дата выдачи паспорта 23 ноября 2010
 М. П. _____ Подпись _____

Свидетельство о регистрации
 Серия № _____
 Гос. регистрационный знак код _____ серия № _____
 Дата регистрации _____ Выдано государственной инспекцией
 гостехнадзора _____
 М. П. _____ Подпись _____

Дата снятия с учета _____
 М. П. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
 ЗАО «ЛОНМАДИ ЮГ»
 Адрес 141421, РФ, М.О., СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ Р-Н, Д.ДЕЛИНО, 34-КМ ЛЕНИНГР. Ш., Д.15
 Дата продажи (передачи) _____
 М. П. _____ Подпись прежнего собственника
 или владельца _____
 Наименование (ф. и. о.) владельца _____
 Адрес _____

Наименование (ф. и. о.) собственника: ООО "АГАТ-ПЛЮС"

Адрес: Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Рождественская, д. 15

Дата продажи (передачи): 15.08.08

Документ на право собственности: № 01-01-08

Подпись прежнего собственника: [Подпись]

Подпись настоящего собственника: [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС: серия [серия], № [номер]

Государственный регистрационный знак: [знак]

Дата регистрации: [дата]

Выдано ГИБДД: [дата]

М. п. [подпись]

Отметка о снятии с учета: [отметка]

Дата снятия с учета: [дата]

М. п. [подпись]

Наименование (ф. и. о.) собственника: ООО НИЖНЕВОЛЖСКИЙ МОНТАЖ

Адрес: г. АСТРАХАНЬ, РЫБИЦКАЯ, 13

Дата продажи (передачи): [дата]

Документ на право собственности: № 08/133

Подпись прежнего собственника: [Подпись]

Подпись настоящего собственника: [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС: серия [серия], № [номер]

Государственный регистрационный знак: [знак]

Дата регистрации: [дата]

Выдано ГИБДД: [дата]

М. п. [подпись]

Отметка о снятии с учета: [отметка]

Дата снятия с учета: [дата]

М. п. [подпись]

Наименование (ф. и. о.) собственника: АД ООО "Нижневолжский электромонтаж"

Адрес: Астрахань, ул. Радинская, 9/13

Дата продажи (передачи): 18 СЕН 2008

Документ на право собственности: [документ]

Подпись прежнего собственника: [Подпись]

Подпись настоящего собственника: [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС: серия [серия], № 864624

Государственный регистрационный знак: [знак]

Дата регистрации: [дата]

Выдано ГИБДД: [дата]

М. п. [подпись]

Отметка о снятии с учета: [отметка]

Дата снятия с учета: [дата]

М. п. [подпись]

Наименование (ф. и. о.) собственника: [наименование]

Адрес: [адрес]

Дата продажи (передачи): [дата]

Документ на право собственности: [документ]

Подпись прежнего собственника: [Подпись]

Подпись настоящего собственника: [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС: серия [серия], № [номер]

Государственный регистрационный знак: [знак]

Дата регистрации: [дата]

Выдано ГИБДД: [дата]

М. п. [подпись]

Отметка о снятии с учета: [отметка]

Дата снятия с учета: [дата]

М. п. [подпись]

Наименование (ф. и. о.) собственника: [наименование]

Адрес: [адрес]

Дата продажи (передачи): [дата]

Документ на право собственности: [документ]

Подпись прежнего собственника: [Подпись]

Подпись настоящего собственника: [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС: серия [серия], № [номер]

Государственный регистрационный знак: [знак]

Дата регистрации: [дата]

Выдано ГИБДД: [дата]

М. п. [подпись]

Отметка о снятии с учета: [отметка]

Дата снятия с учета: [дата]

М. п. [подпись]

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

21H K456EP

52 MC 817835

- Идентификационный номер (VIN): X9627057080629801
- Марка, модель ТС: ГАЗ-27057
- Наименование (тип) ТС: МЕТАЛЛИЧЕСКИЙ (7 МЕС)
- Категория ТС (А, В, С, D, прицеп): В
- Год изготовления ТС: 2008
- Модель, № двигателя: 405240*83115404*
- Шасси (рама) №: [номер]
- Кузов (кабина, прицеп) №: 27050080405759
- Цвет кузова (кабины, прицепа): ЗОЛОТИСТО-БЕЖЕВ
- Мощность двигателя, л. с. (кВт): 123 (91)
- Рабочий объем двигателя, куб. см: 2464
- Тип двигателя: БЕНЗИНОВЫЙ
- Экологический класс: ТРЕТИЙ
- Разрешенная максимальная масса, кг: 3500
- Масса без нагрузки, кг: 2290
- Организация - изготовитель ТС (страна): ООО "АВТОМОБИЛЬНЫЙ ЗАВОД ГАЗ" РОССИЯ
- Объем двигателя, л. с. (кВт): Е05992 от 01.01.2008
- Страна вывоза ТС: [страна]
- Серия, № ТД, ТПО: [серия]
- Тампоженные ограничения: не установлены
- Наименование (ф. и. о.) собственника ТС: ООО "Коммерческие автомобили" группа ГАЗ
- Адрес: 603004, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, пр-кт Ильича, док. [номер]
- Наименование организации, выдавшей паспорт: ООО "Автомобильный завод ГАЗ" РОССИЯ
- Адрес: [адрес]
- Дата выдачи: 15.08.08

М. п. [подпись]

Наименование (ф. и. о.) собственника
 ООО «СМ-авто»
 Адрес: г. Москва, ул. Варнак
 Дата продажи (передачи) 08.03.2007
 Документ по праву собственности: 010307

Подпись прежнего собственника
 Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
 серия РН
 Государственный регистрационный знак
 Выдано ГИБДД

М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
 ООО «СМ-авто»
 Адрес: г. Москва, ул. Варнак
 Дата продажи (передачи) 08.03.2007
 Документ по праву собственности: 010307

Подпись прежнего собственника
 Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
 серия РН
 Государственный регистрационный знак
 Выдано ГИБДД

М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
 ООО «СМ-авто»
 Адрес: г. Ростов-на-Дону, Дзургинская ул., д. 50А
 Дата продажи (передачи) 01.03.07
 Документ по праву собственности: 010307

Подпись прежнего собственника
 Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
 серия РН
 Государственный регистрационный знак
 Выдано ГИБДД

М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
 Г. АСТРАХАНЬ
 ПЕР. ВЕЗЛУЖСКИЙ, 13
 Дата продажи (передачи) 13.06.2008
 Документ по праву собственности: ЛОГ В ПИСЬМ. Ф

Подпись прежнего собственника
 Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
 серия К437
 Государственный регистрационный знак
 Выдано ГИБДД

М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника
 ООО «Автоспецтехника»
 Адрес: г. Астрахань, ул. Меника, д. 20
 Дата продажи (передачи) 16.03.2011
 Документ по праву собственности: Договор купли-продажи от 16.03.2011

Подпись прежнего собственника
 Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
 серия РН
 Государственный регистрационный знак
 Выдано ГИБДД

М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА
 МОУБ КИЛ
 69 МК 122444

Общие отметки

- Идентификационный номер (VIN) X6729461270600498
- Марка, аббреж. ТС АИТ-17М (класс ГАЗ-3307)
- Наименование (тип ТС) АВТОПОДЪЕМНИК
- Категория ТС (А, В, С, D, прочие) C
- Год изготовления ТС 2007
- Модель, № двигателя 51500M 61024148
- Пассаж (рама) № 33070070921725
- Кузов (кабина, прицеп) № 33070070118070
- Цвет кузова (кабина, прицеп) белый
- Мощность двигателя, л. с. (кВт) 85,5кВт
- Рабочий объем двигателя, куб. см 4250
- Тип двигателя ВДВИЖИМЫЙ
- Экологический класс ВТОРОЙ
- Разрешенная максимальная масса, кг 7850
- Масса без нагрузки, кг 7475
- Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО «Востехника» РОССИЯ
- Одобрение типа ТС ВРС РИ, №22.802983м
- Страна вывоза ТС СМТ-ФОНД
- Серия, № ТД, ППО
- Тампоочные ограничения

Наименование (ф. и. о.) собственника
 ООО «Ильинское»
 Адрес: г. Астрахань, ул. Пискаревская 13
 Дата продажи (передачи) 10.03.2011
 Документ по праву собственности: Договор купли-продажи от 10.03.2011

Подпись прежнего собственника
 Подпись настоящего собственника

Свидетельство о регистрации ТС
 серия РН
 Государственный регистрационный знак
 Выдано ГИБДД

М. П. Подпись

Отметка о снятии с учета
 Дата снятия с учета
 М. П. Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

- Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ЗАО «Компания Грузовик»
 Адрес: 49006, г. Горно-Алтайск, пр-т Коммунистический, д. 53
- Наименование организации, выдвшей паспорт ОАО «Автоспецтехника»
 Адрес: г. Горное Хангайское шоссе, 34
- Дата выдачи паспорта 6 февраля 2007

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION**

Регистрационный знак **С418КТ30**
 Идентификационный номер (VIN) **ТМАЛУВ1VКХ3295916**
 Марка, модель **ХУНДАЙ IX 35 2.0 GLS AT**
 Тип ТС **УНИВЕРСАЛ**
 Категория ТС (АВСD, прицеп) **В**
 Год выпуска ТС **2012**
 Шасси № **ОТСУТСТВУЕТ**
 Кузов № **ТМАЛУВ1VDC3295916**
 Цвет **СЕРЕБРИСТЫЙ**
 Мощность двигателя, кВт/л. с. **135/184**
 Экологический класс **Пятый**
 Паспорт ТС серия **77ТХ** № **967581**
 Разрешенная шах масса, кг **2140**
 Масса без нагрузки, кг **1735**

30 01 № 249976

30 01 № 249976

СОБСТВЕННИК (владелец)

ООО НИЖНЕВОЛГОЭЛЕКТРОМОНТАЖ

ООО NIZHNEVOLGOELEKTRONMONTAZH

Республика, край, область

АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Район ЛЕНИНСКИЙ

Нас. пункт Г. АСТРАХАНЬ

Улица РЫБИНСКАЯ

Дом 13 корп. кв.

Особые отметки по ДКП от 20.01.2013



Выдано ГИБДД

ГИБДД УМВД РОССИИ

Подпись

27 ФЕВРАЛЯ 2020 г.

30 01 № 249976

СВЯЗЬ 11 (№ 100)
о регистрации машин

84 074313 Категория С
ЭКСКАВАТОР КОРЕСИЙСКИЙ

№ _____

См. удостоверение владельца/владелец/владелец
год 2 год 30 серия АР № 03 26
Идентификационный номер 30-22024 Год выпуска 2005
Идентификационный номер 30876780827795
Пассажирский № 697846 Категория
персона № 137782 Категория
№ докум. инст. (инст.) № 4344027136398-04
Имя СИНЕ-ЖЕЛТЫЙ
Владелец ООО


Специальность мастера
"НИЖНЕВОЛГОЭЛЕКТРОМОНТАЖ"
Специальность мастера/специальность мастера
МАШИНЫ И АВТОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МАШИНЫ
Специальность мастера/специальность мастера
ПСМ № 528183 серия/счет АА 573948
№ _____ Горючее
15 марта 2019





www.etm.ru/cat/nn/70011131/

Вход
Регистрация
Москва
Мои баллы 0
Корзина 0.00 руб.




Интернет-магазин электрики

[Каталог](#)
[Оплата и доставка](#)
[Сервис ЭТМ iPRO](#)
[О компании](#)

(495) 785-04-45
пн-пт с 9:00 до 18:00
Вых. дни: Суббота, Воскресенье

Поиск в каталоге товаров 🔍



3384 руб.

1-й уровень скидки ?
3214.58 руб.

2-й уровень скидки ?
3045.26 руб.

🛒 Купить

КАТАЛОГ > Светотехнические изделия > Светильники различного назначения > Светильники для уличного освещения > Консольные (на кронштейн) светильники для уличного освещения


Светильник РКУ08-250-003У1 ШО с/стеклом

Подробные технические характеристики

Код товара	70011131
Наименование товара	Светильник РКУ08-250-003У1 ШО с/стеклом
Наименование в прайсе производителя	РКУ08-250-003У1 ШО с/стеклом GALAD
Страна	Россия
Производитель	GALAD
Серия	Серия 08
Артикул расширенный	01950
Ед.измерения	шт
Упаковки	30 шт
Сложность	ВН С ВН МС КС ВЛ ПЛ ПЗ

https://gesmsk.ru/index.php?path=80_208&product_id=2117&route=product/product

Главная
О компании
Доставка
Контакты
Новости
Услуги
Адрес склада
Учётная запись



Я ЗАРЕГИСТРИРОВАН НА ПОРТАЛЕ ПОСТАВЩИКОВ

Категории


Лампы

Светильники

- Герметичные светильники ЛСП
- Люминесцентные светильники ЛПО
- Настольные светильники
- Растровые светильники
- Светильники герметичные под лампу накаливания НЛП/НЛБ Баня
- Светильники подвесные РС/ЖСУ
- Светильники подсветка для картин
- Светильники промышленные НСП
- Светильники промышленные специальные
- Светильники рассеиватели серии НВБ шары
- Светильники РС/ЖСП/ГСП
- Светильники РТУ/ЖТУ/НТУ шары
- Трековые системы, светильники
- Тропуарные-грунтовые светильники
- Светильники уличного освещения РКУ/ЖКУ
- Садово-парковые уличные светильники
- Настенные
- Светильники ударопрочные
- Светильники аварийного освещения
- Светильники люминесцентные компактные
- Фонари светодиодные

[Главная](#) / [Светильники](#) / [Светильники РТУ/ЖТУ/НТУ шары](#) / [Светильник РТУ 06-125-004 Шар матовый GALAD 00634](#)

Светильник РТУ 06-125-004 Шар матовый GALAD 00634 (артикул 595)




5.0 Рейтинг

TOP


ЕСТЬ В НАЛИЧИИ

2 860.00р


🛒 Купить
1
❤️
📄




Все виды платежей



Доставка в Регионы



Мы на Госзакупках



Услуги электриков

Описание

Светильник РТУ 06-125-004 Шар матовый GALAD 00634.

Источник света: ртутная лампа ДРЛ 125.

Диаметр: 400 мм.

Мощность: 125 ватт.

Цоколь: E27.

Напряжение: 220-230 вольт.

Степень защиты: IP54. (герметичный уличный).

Материал рассеивателя (стекло): поликарбонат светостабилизированный.

Способ монтажа: на осветительные опоры (венчающий / торшерный).

Основание уличного торшерного светильника из ударопрочной пластмассы.

ПРА и патрон закреплены на стальной панели.

Область применения светильника: светильник уличный шар матовый, предназначены для функционально-декоративного освещения скверов, парков, бульваров, территорий микрорайонов, коттеджных поселков. Классическая форма светильника позволяет использовать его для освещения объектов практически любого стиля.

244


Энергоэффективные решения Eaton для вашего бизнеса

Журнал Лучшие компании Рейтинг Услуги портала

elec.ru 15 лет

«Ростелеком» закупает кабельную продукцию
«Эконекс» приглашает обсудить тему светотехнических расчетов

Новости Компании Персоны Объявления Маркет Публикации Библиотека Обучение Мероприятия Видео

Разместить Объявление Прайс-лист Компанию Новость Публикацию Мероприятие Видео

Главная / Маркет / Электрощитовое оборудование / Осветительные щитки

Щит освещения

Артикул / код товара: ЩО-2 IP31

Цена: **12600.00** руб. за шт.

Отправить заказ

Товарное предложение обновлено 24 февраля 2014 г. в 14:39

Поставщик: Норд Вест Электро +, ООО

Прайс-лист: Щит Освещения 3

Рубрика: Осветительные щитки

Описание товара
О компании
Похожие товары

Описание товара

Щит освещения. Щит ЩО-2:

1. Автомат ABB S203 20AC -1шт.
2. Автоматический выключатель дифференциального тока ABB DS941 16AC, ток утечки-30МА -5шт.

[gremir.ru/zadvizhki/zadvizhki-stalnye-flantsevye/zadvizhki-30s41nzh/zadvizhka-stalnaya-flantsevaya-du-150/?yclid=2820429498447301577](#)



Производство и поставка трубопроводной арматуры и деталей трубопровода для инженерных систем.

info@gremir.ru
НАПИСАТЬ ПИСЬМО

Многоканальный телефон
8-800-775-04-12
+7 (495) 236-72-05

ДОСТАВКА
ОПЛАТА
КАК ЗАКАЗАТЬ
ОПТОВИКАМ
СЕРТИФИКАТЫ
КОНТАКТЫ
ЗАПРОСИТЬ СЧЕТ

0 рублей | бесплатная доставка по Москве и МО | **30** минут | обработка заявки, отправка счета | **1** день | доставка, отправка, отгрузка товара | **1** год | гарантия на обмен и возврат

Главная / Задвижки / Стальные / 30с41нж / Задвижка стальная фланцевая 30с41нж Ру-16 Ду-150

Каталог

- Затворы
- Клапаны
- Задвижки
- Краны шаровые
- Фильтры
- Отводы стальные
- Переходы стальные
- Тройники стальные
- Фланцы
- Заглушки стальные
- Крепеж
- Фитинги
- Прокладки
- Компенсаторы
- фланцевые части

Задвижка стальная фланцевая 30с41нж Ру-16 Ду-150

Обзор Отзывы 0

Артикул: 2100117 В наличии **17 915 Р**



У нас Вы можете купить качественную задвижку стальную фланцевую Ду 150 по низкой цене и доставкой по всей России со склада в Москве. Чтобы оформить заказ пришлите заявку с контактами и реквизитами на info@gremir.ru. В ответ вышлем счет на оплату и уточним адрес доставки.

В случае, если на данный момент товара нет на складе, в счете указывается срок комплектации в рабочих днях.

Вес, размеры и др. технические характеристики:

Диаметр Ду(Dn) мм.:	150
Давление Ру(Pn) атм.:	16
Строительная высота H мм.:	736
Строительная длина L мм.:	280
Присоединение:	фланцевое
Материал:	сталь
Вес кг.:	100
Единица измерения:	шт.
Страна производитель:	Россия

gazgrad.tiu.ru/p48534887-gazoregulyatornyj-punkt-grpsh.html

ГазГрад
Газорегуляторные пункты ГРПШ, УГРШ, УГРШ(К), ГСГО, ГРПН, ГРУ, ПГБ, ГРПБ

Главная | Товары и услуги | О нас | Контакты

Товары и услуги

- Пункты шкафные ГРПШ и газорегуляторные установки 13
- Пункты газорегуляторные блочные ПГБ, ГРПБ 12
- Пункты учета расхода газа ПУРГ 5
- Котельные ТКУ 3
- Регуляторы давления газа 11
- Ремкомплекты к регуляторам давления газа и клапанам 7
- Фильтры газовые, клапана 7

Газорегуляторный пункт ГРПШ-А-15-2У1 без обогрева

Под заказ

15 000 руб.

Купить

+7 (962) 619-66-01

100.ru/eprice?company_id=5527

Газпромавтоматика, ООО

Адрес: г. Тюмень, ул. Республики, 211 - 208.
Телефоны: (3452) 78-45-65, 91-43-73, 91-01-64.

Прайс-лист

1.	Счетчик газа РГ-40	8 600 руб. шт.
2.	Счетчик газа РГ-100	19 440 руб. шт.

ros-tepla.ru/kotlyi-gaz-jidkoe-toplivo/hoper-ishma-25-100-kvt/kotel-hoper-100.html

Рос-Тепло
котлы, горелки промышленные, водонагреватели, запчасты, люки, дождеприёмники, решетки, плитка чугунная, колосники

Главная | Акции, скидки | Оплата и доставка | Прайс-лист

тог

атика котлов и горелок

(газ, жидкое топливо)
(0,25-2,5 МВт)
Италия (ICI CALDAIE)
р, Ишма (25-100 кВт)
RS-D (40-10000 кВт)
ные водогрейные
вые

(твёрдое топливо)

наружные (наружного
ения)

агрегателы

ки блочные

ные части (ремонт)

Котлы (газ, жидкое топливо) - Хопер, Ишма (25-100 кВт)

Хопер-100 / 100А



Производитель: ОАО «Завод котельного оборудования и отопительных систем БКМЗ»

Артикул: 00520

Наличие: на складе

Цена: **74 989.00 р.** с НДС

*** Выберите автоматику:

- САБК-М (энергонезависимая)
- РГУ2-М1 (энергонезависимая)
- Honeywell VS820A (энергонезависимая)
- 810 ElettroSit (энергонезависимая)
- Honeywell (энергонезависимая)
- КСУБ-20.01 (электроуправляемая)

Количество:

[Добавить в заявку](#)

- или - [Отложить](#) [Сравнить](#)

Лучше выгодная цена на Мембранные расширительные баки для систем отопления серий N и NG... в магазине ТЕПЛОПОИНТ — 1 300 руб. (← 500 руб.)

- 04 Полотенцесушители
- 04 Насосное оборудование
- 03 Арматура для водо- и теплоснабжения
- 08 **Расширительные баки и гидроаккумуляторы**
- 07 Оборудование для напольного отопления
- 03 Трубы
- 02 Соединительные фитинги для труб
- 10 Изоляция для трубопроводов
- 11 Канализация
- 12 Очистительные и дренажные системы
- 15 Смесители и душевые гарнитуры
- 14 Душевые кабины и ограждения
- 19 Санфаянс
- 18 Сантехника из нержавеющей стали
- 17 Измерительные приборы
- 19 Крепежные материалы
- 19 Уплотнительные материалы
- 20 Инструменты
- 21 Автоматика для управления теплоснабжением
- 22 Профессиональный подбор оборудования
- 23 Аренда инструмента
- 24 Вентиляция
- 25 Кондиционирование

Расширительный мембранный бак серии N и NG, REFLEX



Увеличить



Характеристики

Мембрана	Незаменяемая
Цвет	Серый или белый
Покрытие	Полимерное
Резьба	Наружн.
Макс. температурная нагрузка на мембрану бака, °C	+70
Макс. рабочая температура, °C	+120
Страна-производитель	Германия

Информация

[Описание товара](#) [Ссылки и статьи](#) [Дополнительные изображения](#)
 Затрудняетесь с выбором? Задайте вопрос по данному товару: [С.](#)
[Рекомендованные сопутствующие товары](#) [Товары со сходными ха](#)

0 **БЕСПЛАТНАЯ** доставка в ваш город при сумме заказа от 10000 руб. *

Оцените срок и стоимость доставки

Ваш город: **Москва** (изменить) [Оценить](#)

Цены обновлены 25 мая 08:41

Введите количество выбранной Вами модели

Артикул	Тип	Объем, л	Давление, бар	Присоединение, дюйм	Код Reflex (белый)	Код Reflex (серый)	Цена, за шт
э0001	NG 8	8	6	3/4"НР	7230107	8230100	1 560 р.
э0002	NG 12	12	6	3/4"НР	7240107	8240100	1 480 р.
э0003	NG 18	18	6	3/4"НР	7250107	8250100	1 535 р.
э0021	NG 25	25	6	3/4"НР	7260107	8260100	1 878 р.
э0018	NG 35	35	6	3/4"НР	7270107	8270100	2 589 р.
э0006	NG 50	50	6	3/4"НР	7001100	8001011	4 028 р.
э0007	NG 80	80	6	1"НР	7001300	8001211	5 772 р.
э0008	NG 100	100	6	1"НР	7001500	8001411	9 302 р.



Нравится магазин?
Оцени на **Маркете!**

Яндекс

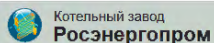
Ваш город: Москва

Написать нам

Позвонить

Искать

Нет товаров



О заводе | Опросные листы | Прайсы

Весь сайт

Звонок по России бесплатный
8 800 700-17-43 с 5:00 до 14:00 по МСК

Дымовая труба 400

Главная » Каталог продукции » Дымовые трубы » Дымовые трубы на растяжках » Дымовая труба 400

Внимание: Возможно получить скидку у менеджера | Цены действительны на 25 мая 2016.

Характеристики | Комплект поставки | Зависные части | Файлы | Галерея | Сопутствующие товары | Похожие товары | Вы смотрели

В избранное | Сравнить

Предыдущий товар

Следующий товар



Дымовая труба 400

Дымовая труба Ду 400 на растяжках предназначена для отвода дымовых газов котельных установок, работающих на природном газе, мазуте, угле - каменном и буром, дровах и других видах топлива. Цена указана на дымовую трубу высотой 20 метров. В наличии на складе: Москва.

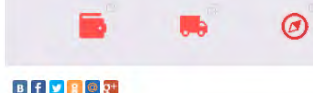
270 000 р

Положить в корзину

Купить в один клик

Ваш телефон

Купить



ООО «Компания Водогазучет»

WWW.VDГУ.RU, VDГУ@MAIL.RU
г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 29Б

Цены в рублях с НДС на 25.05.2016
Тел./факс (499) 201 98 29; (499) 201 98 56
Тел. (499) 201 99 47; (495) 940 69 76

КТЗ 001-20 (01)	1,6	210	165	140	КТЗ 001-65 (02)	1,6	6300	5000	4700
КТЗ 001-25 (01)		280	185	155	КТЗ 001-80 (02)		7200	6500	5800
КТЗ 001-32 (01)		480	390	370	КТЗ 001-100 (02)		9500	8200	7900
КТЗ 001-40 (01)		540	475	430	КТЗ 001-125 (02)		15900	15600	14400
КТЗ 001-50 (01)		1400	1135	1070	КТЗ 001-150 (02)		15900	15600	14400
(01) - муфта, (02) - фланец					КТЗ 001-200 (02)		19500	18200	17800
					КТЗ 001-300 (02)		62000	59500	58000

9. Сигнализаторы загазованности СИКЗ. Производитель - ФГУП «Алмаз» НПЦ «Газотрон С».

Сигнализатор контроля загазованности на метан. Срабатывание клапана при загазованности.

Наименование изделия	Клапаны	Цена / Количество			
		До 3шт	3-32шт.	32-64шт.	>64шт.
СИКЗ	без клапана	3588	2245	2200	2140
СИКЗ - 15	КЭМГ - 15	3130	2920	2870	2770
СИКЗ - 20	КЭМГ - 20	3603	3220	3150	3080
СИКЗ - 25	КЭМГ - 25	4350	3690	3440	3250
СИКЗ - 32	КЭМГ - 32	4430	4060	3910	3765
СИКЗ - 40	КЭМГ - 40	8760	7880	7010	договорная
СИКЗ - 50	КЭМГ - 50	9100	8190	7280	договорная

ru.aliexpress.com/item/Anran-CMOS-Sensor-CCTV-Camera-1200TVL-HD-Outdoor-Waterproof-OSD-Menu-Security-Camera-Home-Video-Surveillance/32271285423.html?spm=2114.41010308.4.33.uYKmID

Горячие товары Молл Бестселлеры Защита Покупателя Помощь Экономьте больше в приложении! Доставка в / RUB Go to Global Site (English)

AliExpress Я ищу... Все категории Корзина Мои желания Войти Регистрация Мой AliExpress

Магазин: ANRAN MALL Лет работы: 5, 339 99.2% положительных отзывов Сохранить

домой > Все категории > Безопасность и защита > Товары теле- и видеонаблюдения > Камеры скрытого видеонаблюдения



Anran CMOS-датчик камеры видеонаблюдения 1200TVL HD открытый Waterproof ночного видения камера видеонаблюдения бесплатно кронштейн экранное меню

Посмотреть название на английском
 4.9 (85 голоса(ов)) 143 заказа(ов)

Цена: 1-687,06 руб./шт.

Цена со скидкой: **1 265,13 руб.** /шт. 25% off Осталось дней: 2

Больше выгодных сделок в приложении Оптовая цена

Размер сенсора: 1/2.5 20-30"

Разрешение по горизонтали: 1200 пикс.

Доставка: Бесплатная доставка в Russian Federation службой Posti Finland

Расчетное время доставки: 15-30 дн. (Отправка в течение 7 рабочих дней)

www.dextra-rus.ru/glvanoe-menyu/podmenyu/yachejki-ksa



8 (831) 262-11-10

Заказать звонок

О КОМПАНИИ

ПРОИЗВОДСТВО

ПРОДУКЦИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ КТП

КОНТАКТЫ



КСО 393 ZN СЕРИЯ «ЦИНК»

УКАЗАТЕЛЬ НАПРЯЖЕНИЯ

В ПОДАРОК!

ПРИ ПОКУПКЕ В ЭТОМ МЕСЯЦЕ







ДО КОНЦА АКЦИИ: 0 0 0 0

Имя: Телефон:

Заказать

Преимущества

-  **ДОЛГОВЕЧНОСТЬ**
-  **ЭСТЕТИЧНОСТЬ**
-  **ПОЛНАЯ ГОТОВНОСТЬ**
-  **ГАРАНТИЯ 5 ЛЕТ**

Прайс-лист

НЕ ЗАБУДЬТЕ ЗАКАЗАТЬ ВЫСОКОВОЛЬТНЫЕ ПРЕДОХРАНИТЕЛИ

КАМЕРА СБОРНАЯ ОДНОСТОРОННЕГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	ЦЕНА С НДС, РУБ.
КСО 393-01 DE (630 A)	32 455,75
КСО 393-02 DE (630 A)	35 997,30
КСО 393-03 DE (630 A)	45 663,94
КСО 393-04 DE (630 A)	52 696,29
КСО 393-014 DE (630 A)	29 352,98

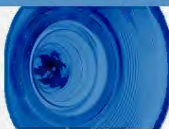
videooko.ru/videonablyudeniye/komplekty-videonablyudeniya-dlya-doma-dachi-ofisa/komplekt-hd-videonablyudeniya-dlya-doma-na-816-kamer-pro/

более выгодная цена на IP комплект видеонаблюдения для дома на 2 камеры Full HD в магазине Готовые комплекты — 13 250 руб. (и 400 руб.)

Вход | Регистрация

Оформить заказ

Корзина: (пусто)



Интернет-магазин систем видеонаблюдения

ВИДЕООКО

Профессиональный выбор

Работаем с 2004 года

+7 (495) 589-67-37

Заказать обратный звонок

zakaz@videooko.ru

Отправляем по всей России!

Магазин в Москве: м. Багратионовская

Бесплатная доставка по Москве от 10 000 руб.!

Контакты

Доставка и оплата

Гарантия и возврат

Установка

Бонусы и скидки

Поиск товаров...

Домофоны

Видеонаблюдение

Контроль доступа

Сигнализация

Источники питания, кабель, разъемы

Бренды

Каталог

Домофоны

Видеонаблюдение


— КОМПЛЕКТЫ видеонаблюдения для дома, дачи, офиса

- Комплекты видеонаблюдения на 1 камеру
- Комплекты видеонаблюдения на 2 камеры
- Комплекты видеонаблюдения на 4 камеры
- Комплекты видеонаблюдения на 8 камер
- Комплекты видеонаблюдения на 16 камер
- Комплекты видеонаблюдения для дома и дачи
- Комплекты IP видеонаблюдения

Главная > Видеонаблюдение > КОМПЛЕКТЫ видеонаблюдения для дома, дачи, офиса > Комплект HD видеонаблюдения для дома на 8/16 камер Pro

Комплект HD видеонаблюдения для дома на 8/16 камер Pro

Внимание! Акция!
Скидка 3% + бесплатная доставка по Москве.
Скидка действует только при оформлении заказа через сайт.
Для получения скидки укажите **бонус-код СВТАУР12** при оформлении заказа.



Артикул: 21-044

Рекомендуем:

- заменить камеры на металлические с углом 81° +4 400 руб.
- добавить диск 2 Тб +7 900 руб.
- установку комплекта нашими специалистами +23 000 руб.

В наличии! Самовывоз — сразу, доставка — 1..2 дня.

42 600 руб. 37 950 руб.

За покупку будет начислено бонусов: 1897

1 или

Купить в 1 клик

обязательно проверим оборудование перед доставкой и


www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-132508535

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Недвижимость на продажу > Астраханская область > Астрахань > Советский > Номер в каталоге: 132508535

ЕСТЬ 99 000 Р? КУПИТЕ КВАРТИРУ
Ежемесячный платеж всего 26 000 р. Только до 31 марта, торопитесь!

7 500 000 РУБ. Земли пром назначения на продажу
Советский, Астрахань, Астраханская область
Советский



Компания: **Владимир**
Размещает объявления: 2 года 7 мес.
Объявлений о продаже: 4
Всего за 3 месяца: 4

[Показать номер](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Участок 1.25 га (пром назначения)
Продам право аренды на земельный участок площадью 12570 кв.м. для строительства производственной базы по Ул. Рождественского напротив автосалона Агат, подъездные пути асфальт, ветка ж/д путей к участку. Отличное место для строительства складских помещений (большой спрос для аренды), производства (завод, цех) отличное место для транспортировки


www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-148489750

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Недвижимость на продажу > Астраханская область > Астрахань > Номер в каталоге: 148489750

Яндекс Виртуальные прогулки по Чернобылю [Попробовать](#)

1 700 000 РУБ. Земли пром назначения на продажу
Астрахань, Астраханская область
Астрахань



Частное лицо: **Вячеслав**
Размещает объявления: 2 года 10 мес.
Объявлений о продаже: 1
Всего за 3 месяца: 2

[Показать номер](#)

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

[Создать аккаунт](#)

Участок 22 сот. (пром назначения)
Продаю участок пром назначения 22 сот. с двумя недостроенными зданиями 130 кв. м. и 170 кв. м. в 10 км. езды от города с. Карагай.

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-astrahan-149216714

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Продажа | Аренда | Новостройки | За рубежом | Аналитика | Статьи

Недвижимость на продажу > Астраханская область > Астрахань > Трусовский > Номер в каталоге: 149216714

КИЕВСКАЯ
От 10.22 млн. рублей с фото у метро Киевская

11 000 000 РУБ. Земли промназначения на продажу
Трусовский, Астрахань, Астраханская область

Участок 1.9 га (промназначения)
Продается земельный участок первая линия для строительства склада строительных материалов на Солонке, разрешение на строительство, торг уместен. Собственник

Компания: **Амалия**
Размещает объявлений: 5 мес.
Объявлений в продаже: 7
Всего за 3 месяца: 21

Зарегистрироваться
Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

www.beboss.ru/kn/astrahan/730351

Мой город: Астрахань

БИБОСС Коммерческая недвижимость | Франшизы | Готовый бизнес | Бизнес-планы | Опт

Продажа земельного участка, 1200 м², Камызякский район, с. Иванчуг, ул. Ново-Лесная. 1

Площадь: 1200 м²
Цена продажи: 500 000 руб.
Цена: 417 руб./м²

Камызякский район, с. Иванчуг, ул. Ново-Лесная., 1, Астрахань, Россия

Альфия Шафеева
контактное лицо

Площадь: 1200 м²
Цена продажи: 500 000 руб.
Цена: 417 руб./м²

Камызякский район, с. Иванчуг, ул. Ново-Лесная., 1, Астрахань, Россия

ОБ ОБЪЕКТЕ
Район: Советский

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Контактные данные: +7 (851) 26X-XX-XX

www.beboss.ru/kn/astrakhan/4866

Мой город: Астрахань

Зарегистрироваться Войти

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы Опт + Добавить объявление

Коммерческая недвижимость в Астрахани → Продажа земли → Скачать в PDF


ПРОДАЖА Обновлено 22.05.2012, 13:48, ID: 4866

Продажа земельного участка, 287307 м², Краматорская 149

Ильдар
контактное лицо
Написать сообщение

Площадь: 287307 м²
Цена продажи: 250 руб./м²
Цена: 71 826 750 руб.

Краматорская, 149, Астрахань, Россия



Яндекс

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (851) 24X-XX-XX
Показать телефон

ПРОДАЖА
Осуществляется предпродажная подготовка документов
Порядок оплаты Цена может быть изменена путем переговорного процесса.

ОБ ОБЪЕКТЕ

www.beboss.ru/kn/astrakhan/730355

Мой город: Астрахань

Зарегистрироваться Войти

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы Опт + Добавить объявление

Коммерческая недвижимость в Астрахани → Продажа земли → Скачать в PDF


ПРОДАЖА Обновлено 7.07.2015, 11:54, ID: 730355

Продажа земельного участка, 1200 м², Камызякский район, п. Волго-Каспийский, ул. Матросова

Альфия Шафеева
контактное лицо
Написать сообщение

Площадь: 1200 м²
Цена продажи: 500 000 руб.
Цена: 417 руб./м²

Камызякский район, п. Волго-Каспийский, ул. Матросова, Астрахань, Россия



Яндекс

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (851) 26X-XX-XX
Показать телефон

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА
Продается земельный участок общей площадью 12 соток. Объект расположен в п. Волго-Каспийский на берегу р. Волга, в зоне жилой застройки. Участок из земель населенных пунктов.

ESET NOD32 ANTI-VIRUS 7
Неверные имя пользователя и (или) пароль.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-astrahan-160170524

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Заметки и избранное Автопоиск Разместить объявление Войти


Продажа Аренда Новостройки За рубежом Аналитика Статьи

Надежность на продажу Астраханская область Астрахань Номер в каталоге: 160170524

ЕСТЬ 95 500Р? КУПИТЕ КВАРТИРУ
Ежемесячный платеж всего 22 000 р. Только до 31 мая торопитесь!

2 250 000 РУБ. Производство на продажу
ул.Титовская, Астрахань, Астраханская область
Астрахань

В избранное



Компания: Виктор
Размещает объявления: 2 года 2 мес.
Объявлений о продаже: 4
Всего за 3 месяца: 3

89616524433

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

1 из 3

Производственное помещение, 325 м²
Продаю производственно-складское помещение в собственности, земля в аренде. Все вопросы по цене, обсуждается при просмотре.

n30.ru/sellcom-3792.html

N30.ru Войти Подать объявление

Toyota Hilux
с выгодой до 250 000 р

Жилая продажа Жилая аренда Коммерческая продажа Коммерческая аренда Загородная недвижимость Земельные участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщики

Объекты «ВИА Консалтинг» (130) Спецпредложения (113)

вернуться на страницу поиска (1)



Обновлено 06-03-2016, каталог: 04-07-2011
ссылка на объявление | сервер: 05

Склад или производственное помещение в Астрахани (продажа)
Производственно-складской комплекс (410 м²), ул. Ул. Айвазовского (р-н Адмирала Нахимова, Ул. Вавилова), СОВЕТСКИЙ, Астрахань **3 000 000 р**

Продаваемая площадь: 410 м²
Объект: Производственно-складской комплекс
Этап: готов в строении: этаж: 1/1

Цена за м² от: 7 300 рублей за м²
Цена всего: 3 000 000 рублей

Еще пара слов:
Продается одноэтажное здание, нежилого назначения, общей площадью 410 кв. м. (бывший автосервис). Построено из силикатных блоков, полы бетонные, крыша перекрыта ж/б плитой. Помещение оборудовано моторной мойкой для автотранспорта, одним подъемником на 3 т. Технические условия трехфазное питание, газ. Здание в собственности, участок, общей площадью 529 кв. м. находится в долгосрочной аренде (до 03.09.2029 г. с правом пролонгации). Рядом объектом есть площадка для парковки автомобилей. Ближайшее окружение: ООО ПКФ «Строй-Град», ООО МП «Безопасное Будущее»

Собственник: ООО "Консалтинг АБВ"
Агентство недвижимости: **Евразия АБВ**
Пароль для клиентов: **Шифер Альфия Рахитова**
Контактный телефон: (8512) 99-69-00, 99-70-70, 21-11-11
Внутренняя почта сайта: [Отправить сообщение](#)

Адрес этого объявления: <http://n30.ru/sellcom-3792.html>

ОБСУЖДЕНИЕ НОВОСТРОЕК (81)

- ЖК «Айбери» - Советский-УТБ (18.11.10)
 - ЖК «Прогресс» - Тайган (07.11.10)
 - ЖК «Коллекция» - Советский-Солнечный (04.11.10)
 - ЖК «Солнечный» - Советский-Коллекция (04.11.10)
 - ЖК «Берега Шейн» - Ленин-Староветское (04.11.10)
 - ЖК «Солнечный» - Сити Групп (04.11.10)
 - Коттеджный поселок «Солнечный» (04.11.10)
 - ЖК «Айбери» - Советский-Астрахань (04.11.10)
 - Дом на Вавилова 3, ЧМ-3
 - ЖК «Первый» - Советский-Коллекция-Астрахань (04.11.10)
 - ЖК «Восточный» - ЖК-Астрахань (04.11.10)
 - ЖК «На Рязанской» - ЖК-Солнечный-Прогресс (04.11.10)
- Печать Добавить новостройку

БОРЖИ (80)

- Исторический домик в центре Астрахани
- Продажа в Астрахани (04.11.10)
- Открыт в распродажу частный дом в Астрахани. Котедж для и семьи с удобным участком
- Коттедж на западе в Астрахани (04.11.10)
- Современный дом на западе в Астрахани (04.11.10)
- Астрахань в Астрахани (04.11.10)

← → ↻ n30.ru/sellcom-4783.html

Н30.ru [Войти](#) [Подать объявление](#)

Одинцово-1
Квартиры от 1,7 млн руб.

www.pik.ru

Жилая продажа Жилая аренда **Коммерческая продажа** Коммерческая аренда Загородная недвижимость Земельные участки Гаражи Отказы о новостройках Форум Агентства Застройщики

Объекты «914 Консалтинг» (238) Спецпредложения (113)

вернуться на страницу поиска (1)

объявлено 16-07-2015, создано 16-07-2015

Склад или производственное помещение в Астрахани (продажа)
Производственно-складской комплекс (861 м²), ул. Пушкина, 50а, литер3, ТРУСОВСКИЙ, Астрахань, 5 300 000 р


Продаваемая площадь: 861 м²
Общая площадь объекта: 861 м²
Объект: Производственно-складской комплекс (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
Этажи/этажей в строении: этаж 1/1

Цена за м² от: 6 155 рублей за м²
Цена всего: 5 300 000 рублей

Высота потолков: 5, 6 метров
Высота ворот: 4 метров
Устройство пола: Бетонная стяжка

Парковка: Свободная парковка

Еще пара слов:
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!
"Оплат готовой продукции", высота 5, 6 м.
Размерения: 18, 6 м. на 48, 6 м.
В наличии электроснабжение, подведение пути.
Земля в собственности.
Также имеется другие помещения на территории рядом с грузовыми причалами "Эйрд Вест". Принимаем любую форму оплаты.
Звоните в любое время.
Возможен разный торг при встрече.



Входные - Ivan.Bisov@... Складское помещение... Складское помещение... Продам гараж-склад, С...

online-astrakhan.ru/nedvizhmost/kommercheskaja-vedvizhmost/prodazha-pomeshenij/sklady/prodam-garazh-sklad-s-chemyj-jar-ul-marshala-zhukov

Сервисы [Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ.](#) [Импортировать закладки...](#)

Добавить в закладки

Бесплатные объявления Астраханской области
Подать объявления бесплатно!
[online-astrakhan.ru](#)

Выход на сайт / Регистрация [Подать объявление](#)


Всего объявлений: 12580
Показаны объявления из: Астраханская область - Астрахань

Продажа складов

Объявления Астрахань • Недвижимость • Коммерческая недвижимость • Продажа помещений • Продажа складов


Продам гараж-склад, С Черный Яр ул. Маршала Жукова
03.06.2015 в 04:02 в категории "Продажа складов в Астрахани" (Просмотров: 34)

Срочный обмен
ИНКОМ
НЕДВИЖИМОСТЬ



Адрес: Астрахань, С Черный Яр ул. Маршала Жукова на карте
Владелец: Владимир
Телефон: Показать
Цена: 1700000р.

Продам гараж-склад в Черном Яру 200 кв.метров.Внутри кирпич-бетон. Паркуется езд. Камаз или другие авто.Расположен в центре села.



ВЕДУЩИЕ бренды в области дизайна!

КУПИТЬ >

ООО «Вествинг Раи», 115280 Москва, ул. Ленинская Слобода, д.14
СФРН: 1127763/44698 ИНН: 770602409 КФН: 772501001

Похожие объявления

www.beboss.ru/kn/astkhan/1755402

Мой город: Астрахань

Зарегистрироваться Войти

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы ОПТ

↓ Скачать в PDF

ПРОДАЖА Обновлено 20.02.2016, 20:42, ID: 1755402

Продажа помещения свободного назначения, 600 м², 3 проезд Рождественского 2Б

Михаил Наумов
контактное лицо

Написать сообщение

Площадь: 600 м²
Цена продажи: 4 500 000 руб.
Цена: 7 500 руб./м²

3 проезд Рождественского, 2Б, Астрахань, Россия

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

Показать телефон

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Продается складское помещение свободного назначения с подвалом высотой 4 метра, отдельный въезд на территорию. 2 входа. (лицевой и пожарный) Здание основательное. требуется косметический ремонт.

n30.ru/sellcom-5154.html

Имущество в Астрахани - Услуги

N30.ru

Войти

Положить объявление

STUDIO #12 CHA NGE RULES AND WIN

ДУМАТЬ ИНАЧЕ ЖИТЬ В ЛОФТЕ НАЙТИ СВОЙ ЛОФТ

Жилая продажа Жилая аренда Коммерческая продажа Коммерческая аренда Загородная недвижимость Земельные участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщики

Объекты «ВИА Комстим» (133) Спецпредложения (113)

вернуться на страницу поиска (1)

обновлено 14-12-2015, создано 14-12-2015

Склад или производственное помещение в Астрахани (продажа)

Складской комплекс (2451.9 м²), ул. Мостостроителей, ТРУСОВСКИЙ, Астрахань 17 000 000 р

Продаваемая площадь: 2451.9 м²
Объект: Складской комплекс (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
Этажи/этажей в строении: этаж все/2

Цена за м² от: 6 933 рублей за м²
Цена всего: 17 000 000 рублей

Еще пара слов:
Продажа склада. 2451.9 кв. м., Трусовский район

Местоположение

- город Астрахань
- район Трусовский
- улица Мостостроителей 3-й пр-д
- хорошая транспортная доступность по ул. Магистральная
- остановка Солынка-1

Описание

- отдельно стоящее
- общая площадь 2451.9 кв. м.

осужденные и преступники (44)

- ЖК «Рыбачий» - Островский ДТЛ
- ЖК «Прогресс» - Тагань
- ЖК «Коминтерн» - Ленинский/Солынка
- ЖК «Восток» - Костюков/Островский
- ЖК «Восток-Мост» - Ленинский/Солынка
- ЖК «Солынка-Солынка» - Солынка/Островский
- Коттеджный поселок «Солынка-1»
- ЖК «Аврора» - Солынка/Астрахань
- Дом на Солынке 3, СМУ-3
- ЖК «Патриот» - Горький/Копеев/Астрахань
- ЖК «Времена года» - ЖК «Аврора»
- ЖК «на Магистраль» - Солынка/Солынка

форум (402)

- История и фото члена общины
- Публикация в Астрахани
- Отзывы и фотографии членов общины в Астрахани. Какой дом и какой застройщик выбрать?
- Квартиры на рынке в Астрахани
- Специальные цены на квартиры в Астрахани
- А сколько лет в Астрахани жить? Астрахань отзывы

www.beboss.ru/kn/astrakhan/1813214

Мой город : Астрахань

Зарегистрироваться Войти

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы ОПТ + Добавить объявление

Коммерческая недвижимость в Астрахани → Продажа офисов → Скачать в PDF


ПРОДАЖА Обновлено 18.03.2016, 3:53, ID: 1813214

Продажа помещения свободного назначения, 1300 м², Брестская ул 11

Лица
контактное лицо
Написать сообщение

Площадь: 1300 м²
Цена продажи: 27 000 000 руб.
Цена: 20 770 руб./м²

Брестская ул, 11, Астрахань, Россия



Яндекс

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (961) 81X-XX-XX
Показать телефон

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Продаю административное здание в г.Астрахани, Советский район ул Брестская 11. Площадь 1300 м2. Удобное местоположение, развитая инфраструктура, наличие инженерных коммуникаций. Цена 27000000 р.

www.beboss.ru/kn/astrakhan/1813228

Мой город : Астрахань

Зарегистрироваться Войти

БИБОСС Коммерческая недвижимость Франшизы Готовый бизнес Бизнес-планы ОПТ + Добавить объявление

Коммерческая недвижимость в Астрахани → Продажа офисов → Скачать в PDF


ПРОДАЖА Обновлено 18.03.2016, 3:57, ID: 1813228

Продажа помещения свободного назначения, 963 м², рождественского 21

Владимир
контактное лицо
Написать сообщение

Площадь: 963 м²
Цена продажи: 20 000 000 руб.
Цена: 20 769 руб./м²

рождественского, 21, Астрахань, Россия



Яндекс

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
+7 (926) 86X-XX-XX
Показать телефон

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Продаю здание в г. Астрахане. Площадь 963м2. Два входа, отдельно стоящее здание. Отопление автономное газовое, водоснабжение, горячая вода, 1-я линия, вдоль тавной дороги. Есть хорошая стоянка, для автомобилей на 30 мест. Кабинетная планировка различной квадратуры, очень уютные и светлые кабинеты. Рядом остановка общественного транспорта, продуктовый магазин, парикмахерская, аптека. Цена 20 000 000,00рублей,

← → n30.ru/sellcom-1999.html

Н30.ru [Войти](#) [Подать объявление](#)

Жилая продажа Жилая аренда Коммерческая продажа Коммерческая аренда Загородная недвижимость Зеленые участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщиков

Объекты «N/A Консалтинг» (230) [Специпредложения \(113\)](#)

вернуться на страницу поиска: [1]


обновлено 06-03-2016, создано 29-12-2012

Офис в Астрахани (продажа)
Административное здание (1333 м²), ул. 1-я Персикова, СОВЕТСКИЙ, Астрахань [на карте](#) **27 999 665 р**

Продаваемая площадь: 1333 м²
 Объект: Административное здание (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
 Этажи/этажей в строении: этаж 1, 2/2

Цена за м² от: 21 005 рублей за м²
 Цена всего: 27 999 665 рублей

Еще пара слов:
 Продается отдельное стоящее двухэтажное здание с крытым этажом общей площадью 1333 кв. м., расположенное в Советском районе города, в 10 м. от Аэропортового шоссе. Объект многофункционального использования, изначально спланирован под town-house (четыре водные группы позволяют разбить строение на малоэтажный жилой дом), но возможно использование и в коммерческих целях – офис, гостиница, учебное учреждение. Здание без внутренней отделки, установлены пластиковые стеклопакеты, работы по отделке фасада выполнены в полном объеме. Технические условия подведено электричество и водоснабжение, газ по периметру участка. Объект недвижимости и земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности. Территория участка огорожена.
 Ближайшее окружение: коттеджный поселок «Ани», «Архс», развлекательный центр «Резиденция», в радиусе 1 км, расположены автобусы «Тойота Центр Астрахань», «Астра-Говорилья», Астраханская техническая академия. Кроме того, Аэропортовское шоссе – единственная трасса, соединяющая город с аэропортом, а также обеспечивающая вывоз в южную часть Астраханской области и дельту Волги.



Собственник: Консалтинг АБВ, ООО
 Агентство недвижимости: [Селлком АБВ](#)

← → n30.ru/sellcom-1952.html

Н30.ru [Войти](#) [Подать объявление](#)

Жилая продажа Жилая аренда Коммерческая продажа Коммерческая аренда Загородная недвижимость Зеленые участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщиков

Объекты «N/A Консалтинг» (230) [Специпредложения \(113\)](#)

вернуться на страницу поиска: [1]


обновлено 06-03-2016, создано 29-12-2012

Склад или производственное помещение в Астрахани (продажа)
Неотопляемый склад (55,5 м²), ул. Рождественского, СОВЕТСКИЙ, Астрахань [на карте](#) **500 000 р**

Продаваемая площадь: 55,5 м²
 Объект: Неотопляемый склад (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
 Этажи/этажей в строении: этаж 1/1

Цена за м² от: 9 000 рублей за м²
 Цена всего: 500 000 рублей

Еще пара слов:
 Продается складское помещение (отдельно стоящее здание) общей площадью 55,5 кв. м., расположенное на земельном участке 116 кв. м. в пром. зоне Советского района города (п-н ЗАО «Астрахань ЭкоСервис»). Склад капитальный, материал стен – кирпич, полы бетонные. Высота потолков варьируется от 2,5 м. до 3м. Объект предоставлен свободной планировкой с выделенным особым помещением. Земельный участок площадью 116 кв. м. принадлежит продавцу на праве собственности, назначение – для эксплуатации склада. Есть возможность оформить право аренды с последующим выкупом на соседней участке площадью 400 кв. м. Технические условия в помещении заведено электричество (3х фазное питание), вдоль наружной стены здания проложен газопровод. Подземные пути асфальтированные.



Собственник: Консалтинг АБВ, ООО
 Агентство недвижимости: [Селлком АБВ](#)
 Персона для контактов: Шеф-офис Алфия Рахитова
 Контактный телефон: (8512) 99-66-00, 99-70-70, 21-11-11
 Внутренняя почта сайта: [Отправить сообщение](#)

n30.ru/sellcom-2783.html

Н30.ru

Войти

Подать объявление

Варшавское шоссе 141
Квартиры от 3.9 млн руб. Улица Академика Янгеля

www.pik.ru

Жилая продажа Жилая аренда **Коммерческая продажа** Коммерческая аренда Загородная недвижимость Земельные участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщики

Объекты «ВИА Консалтинг» (230) Спецпредложения (113)

вернуться на страницу поиска

объявлено 18-07-2014, обновлено 25-07-2013

Склад или производственное помещение в Астрахани (продажа)
отдельный бокс с подвалом (90 м²), ул. Проезд Н.Островского, СОВЕТСКИЙ, Астрахань **850 000 р**

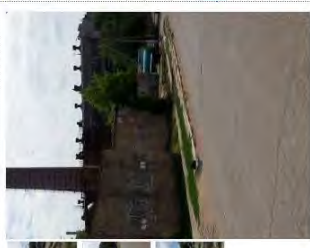
Продаваемая площадь: 90 м²
Общая площадь объекта: 90 м²
Объект: **отдельный бокс с подвалом** (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
Этажность: 1 этаж в строении, этаж: все/1

Назначение: под мастерскую, склад или магазин

Цена за м² от: 9 000 рублей за м²
Цена всего: 850 000 рублей

Электроснабжение до: 230 кВтч
Высота потолков: 2,5 метров
Высота ворот: 2,2 метров
Устройство пола: бетонная стяжка
Водоснабжение и канализация: нет

Собственник: физ. лицо
Персона для контактов: Руслан
Контактный телефон: 89272820072
Внутренняя почта сайта: [отправить сообщение](#)



Адрес этого объявления: <http://n30.ru/sellcom-2783.html>

Есть 95 500р? Купите квартиру

ОБСУЖДЕНИЕ НОВОСТРОЕК (6)

- ЖК «Фабрика» - Спальня/ТВ/Б...
- ЖК «Промисл» - Тахта...
- ЖК «Купеческий» - Двор/СтройСовес...
- ЖК «Византия» - Красивый дизайн...
- ЖК «Берега Волги» - Двор/Сторож...
- ЖК «Солнце Битком» - Сеть Троту...
- Комплексный поселок «Солнечный»...
- ЖК «Ариэль» - Строитель Астрахань...
- Двор на Волге 3 ЧМБ-3
- ЖК «Перси» - Торговый Центр Астрахань...
- ЖК «Немецкая Буря» - Астраханский двор, прекрасный дизайн...
- ЖК «Времена года» - ЖК-Астрахань...

ФОРУМ (40)

- Астрахань: фото цены объявление...
- Промисл в Астрахани...
- Отзывы о застройщиках: часть домов в Астрахани. Какой дом и какого застройщика выбрать?
- Купили на день в Астрахани...
- Сколько цен на квартиры в Астрахани...
- А рынок пр в Астрахани неги? Астрахань...