



ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ КОМПАНИЯ

общество с ограниченной ответственностью
432011 г. Ульяновск, ул. Мира, 17а, тел. 42-11-03

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 3489/1

Объект оценки	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,И,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002		
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016		
	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи		
Дата оценки	20.05.2015	Дата составления отчета	04.06.2015
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»		
Оценщик	Шабалин Сергей Валентинович (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 006809 от 19.08.2010)		

1. СОДЕРЖАНИЕ	
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	10
4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4.1.Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	12
5.МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	12
5.1.Термины и определения.....	12
5.2.Принципы оценки.....	13
6.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	14
7.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	15
8.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
8.1.Федеральные стандарты оценки.....	16
8.2.Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.....	16
9.СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	17
10.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
10.1.Нежилая недвижимость.....	17
10.2.Анализ достаточности и достоверности информации.....	22
11.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
11.1.Недвижимость.....	23
11.2.Машины и оборудование.....	29
11.3.Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки. .	35
11.4.Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки.....	36
11.5.Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах.....	36
11.6.Информация о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	37
11.7.Информация о текущем использовании объекта оценки.....	37
11.8.Информация о других факторах и характеристиках, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.....	37
12.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
12.1.Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	37
12.2.Информация о социальных-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	38
12.3.Земельные участки.....	39
12.4.Нежилая недвижимость.....	44
12.5.Машины и оборудование.....	50
13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	51
13.1.Земельные участки.....	51
13.2.Нежилая недвижимость.....	61
13.3.Машины и оборудование.....	75
14.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	102
15.ПРИЛОЖЕНИЯ.....	111

15.1.Фотографии объекта оценки.....	111
15.2.Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	124
15.3.Копии материалов и распечаток.....	136
15.4.Копии документов оценщика.....	161

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1: Основные факты

№ n/n	Показатель	Значение
	1	2
1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	• Договор на проведение оценки № 1769 от 20.05.2015
2	Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет об оценке № 3489/1 от 04.06.2015
3	Дата определения стоимости объекта оценки	20.05.2015
4	Дата обследования объекта оценки	20.05.2015

Таблица 2: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ n/n	Наименование объекта оценки	Оцениваемые имущественные права и интересы	Правообладатель	Собственник	Текущее использование
	1	2	3	4	5
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,И,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»	Производственно-складская недвижимость
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»	Земельный участок промышленного назначения
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»	Машины и оборудование

Таблица 3: Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ n/n	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	1	2	3	4
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,И,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер:	74 978 904,27	77 183 550,48	Не применялся

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	1	2	3	4
	73.04.030157.16:0040160002			
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	Не применялся	1 029 523,71	Не применялся
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	63 270 251,12	18 427 377,33	Не применялся

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Доходный подход (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	1 493 780,29	839 037,81	Не применялся
2	Склад цемента 2*60 тн (инв.№ 00000864)	604 695,17	Не применялся	Не применялся
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	790 226,64	Не применялся	Не применялся
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	68 870,65	Не применялся	Не применялся
5	Глинорастиратель СМК-530 (инв.№ 000002290)	3 641 914,08	2 017 652,46	Не применялся
6	Глинорыхлитель одновальный СМК-496 (инв.№ 00000743)	343 576,80	Не применялся	Не применялся
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	27 142,57	Не применялся	Не применялся
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001 (инв.№ 000002419)	423 857,28	Не применялся	Не применялся
9	Дымосос центробежный ДН-11,2 (инв.№ 000002407)	55 654,77	24 472,50	Не применялся
10	Дымосос центробежный ДН-12,5 (инв.№ 00000948)	65 781,56	Не применялся	Не применялся
11	Дымосос центробежный ДН-13 (инв.№ 000002214)	124 287,15	Не применялся	Не применялся
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	87 268,51	Не применялся	Не применялся
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	1 798 923,47	Не применялся	Не применялся
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв.№ 000002406)	659 667,46	Не применялся	Не применялся
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв.№ 000000134)	153 235,25	85 680,00	Не применялся
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв.№ 000002015)	238 442,30	Не применялся	Не применялся
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 000002419)	1 717 884,00	1 285 200,00	Не применялся

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Доходный подход (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв. № 00002467)	1 717 884,00	1 285 200,00	Не применялся
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв. № 000002347)	11 074 140,00	7 909 500,00	Не применялся
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв. № 00002468)	324 243,32	Не применялся	Не применялся
21	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв. № 000002411)	98 134,73	Не применялся	Не применялся
22	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв. № 00002469)	98 134,73	Не применялся	Не применялся
23	Питатель пластинчатый СМК-352 (инв. № 000000951)	350 793,53	Не применялся	Не применялся
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв. № 000002051)	343 576,80	Не применялся	Не применялся
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв. № 000002354)	5 709 077,10	3 559 275,00	Не применялся
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв. № 00002015)	146 201,55	Не применялся	Не применялся
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв. № 000002355)	768 344,65	Не применялся	Не применялся
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв. № 000002422)	2 124 893,25	Не применялся	Не применялся
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв. № 000002205)	454 355,33	Не применялся	Не применялся
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв. № 000000941)	454 355,33	Не применялся	Не применялся
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв. № 000002365)	846 118,68	Не применялся	Не применялся
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв. № 000002423)	176 900,64	78 311,52	Не применялся
33	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв. № 000001949)	176 900,64	78 311,52	Не применялся
34	Циклон ЦН-15-800х6УП (инв. № 00000954)	370 187,87	78 311,52	Не применялся
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв. № 000002289)	1 020 978,32	1 186 425,00	Не применялся
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М (инв. № 000001967)	1 268 049,46	Не применялся	Не применялся
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв. № 00000976)	634 709,63	Не применялся	Не применялся
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв. № 00000972)	397 850,44	Не применялся	Не применялся
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв. № 00000971)	130 763,88	Не применялся	Не применялся
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв. № 00000974)	439 546,30	Не применялся	Не применялся
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв. № 00000973)	427 771,55	Не применялся	Не применялся
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв. № 00000891)	163 241,44	Не применялся	Не применялся
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв. № 00002102)	97 071,44	Не применялся	Не применялся
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв. № 000002109)	166 004,86	Не применялся	Не применялся

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Доходный подход (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002110)	166 004,86	Не применялся	Не применялся
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 00002108)	166 004,86	Не применялся	Не применялся
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 000002109)	90 059,50	Не применялся	Не применялся
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002110)	90 059,50	Не применялся	Не применялся
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002108)	90 059,50	Не применялся	Не применялся
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	2 198 075,29	Не применялся	Не применялся
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00001037)	387 096,53	Не применялся	Не применялся
52	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	387 096,53	Не применялся	Не применялся
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	1 129 681,28	Не применялся	Не применялся
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	1 572 156,62	Не применялся	Не применялся
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	2 246 009,25	Не применялся	Не применялся
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	3 262 959,53	Не применялся	Не применялся
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	1 150 932,19	Не применялся	Не применялся
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	8 058 618,26	Не применялся	Не применялся

Таблица 4: Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,І,ІІ, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	76 081 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	1 030 000,00
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	58 831 000,00

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	1 166 000,00
2	Склад цемента 2*60 тн (инв.№ 00000864)	605 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	790 000,00
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	69 000,00
5	Глинорастиратель СМК-530 (инв.№ 000002290)	2 830 000,00
6	Глинорыхлитель одновальный СМК-496 (инв.№ 00000743)	344 000,00
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	27 000,00
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001 (инв.№ 000002419)	424 000,00
9	Дымосос центробежный ДН-11,2 (инв.№ 000002407)	40 000,00
10	Дымосос центробежный ДН-12,5 (инв.№ 00000948)	66 000,00
11	Дымосос центробежный ДН-13 (инв.№ 000002214)	124 000,00
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	87 000,00
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	1 799 000,00
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв.№ 000002406)	660 000,00
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв.№ 000000134)	119 000,00
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв.№ 000002015)	238 000,00
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 000002419)	1 502 000,00
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 00002467)	1 502 000,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв.№ 000002347)	9 492 000,00
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв.№ 00002468)	324 000,00
21	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 000002411)	98 000,00
22	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 00002469)	98 000,00
23	Питатель пластинчатый СМК-352 (инв.№ 000000951)	351 000,00
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв.№ 000002051)	344 000,00
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	4 634 000,00
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв.№ 00002015)	146 000,00
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв.№ 000002355)	768 000,00
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв.№ 000002422)	2 125 000,00
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв.№ 000002205)	454 000,00
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв.№ 000000941)	454 000,00
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	846 000,00
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000002423)	128 000,00
33	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000001949)	128 000,00
34	Циклон ЦН-15-800х6УП (инв.№ 00000954)	224 000,00
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв.№ 000002289)	1 104 000,00
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М (инв.№ 000001967)	1 268 000,00
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв.№ 00000976)	635 000,00
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв.№ 00000972)	398 000,00
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв.№ 00000971)	131 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв.№ 00000974)	440 000,00
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв.№ 00000973)	428 000,00
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв.№ 00000891)	163 000,00
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв.№ 00002102)	97 000,00
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002109)	166 000,00
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002110)	166 000,00
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 00002108)	166 000,00
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 000002109)	90 000,00
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002110)	90 000,00
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002108)	90 000,00
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	2 198 000,00
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00001037)	387 000,00
52	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	387 000,00
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	1 130 000,00
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	1 572 000,00
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	2 246 000,00
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	3 263 000,00
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	1 151 000,00
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	8 059 000,00
Итого:		58 831 000,00

Оценщик I категории

Генеральный директор

ООО «Финансово-промышленная компания»

С. В. Шабалин

Е. А. Белова

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5: Объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые имущественные права и интересы
	1	2
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,1,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	Собственность
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	Собственность
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	Собственность

Таблица 6: Задание на оценку

№ п/п	Показатель	Значение
	1	2
1	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
2	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки купли-продажи. Специальных ограничений к предусмотренным действующим законодательством не устанавливается.
3	Вид стоимости	Рыночная стоимость
4	Дата оценки	20.05.2015
5	Срок проведения оценки	20.05.2015 - 04.06.2015
6	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специальных допущений и ограничений, на которых должна основываться оценка, к предусмотренным действующим законодательством не устанавливается.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7: Сведения о заказчике — юридическом лице

№ п/п	Показатель	Значение
	1	2
1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»
3	ОГРН	1027301174427
4	Дата присвоения ОГРН	30.11.2002
5	Место нахождения юридического лица	432063, Ульяновская обл, г Ульяновск, ул Кузнецова, 4Б

Таблица 8: Сведения об оценщике (Шабалин Сергей Валентинович), работающем на основании трудового договора

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Информация о членстве в саморегулируе мой организации оценщиков	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
	1	2	3	4
1	Шабалин Сергей Валентинович	Общероссийск ая общественная организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО (г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5): 19.08.2010, рег. № 006809	<ul style="list-style-type: none"> Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 659324 от 05.07.2006 г., год окончания: 2006; Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 12 от 29.04.2010, год окончания: 2010 	<ul style="list-style-type: none"> Договор (Полис) страхования ответственности оценщика № 433-552-077485/14 от 17.10.2014 г., выданный ОСАО «Ингосстрах», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия договора с 11.11.2014 по 10.11.2015 Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6775 к договору № 433-121121/14/0321R/776/00001/4 от 06.05.2014 г., выданный ОСАО «Ингосстрах», страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, срок действия договора с 01.07.2014 по 31.12.2015

Продолжение таблицы

№ п/п	Стаж работы в оценочной деятельности	Место нахождения оценщика	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
	5	6	7
1	<ul style="list-style-type: none"> 06.07.2006 - 20.07.2007, должность: оценщик; 06.07.2009 - 29.10.2010, должность: оценщик; 02.11.2010 - 30.04.2011, должность: оценщик; 01.05.2011 - 28.02.2013, должность: оценщик II категории. 01.03.2013 - н.в., должность: оценщик I категории. 	432071, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Воробьева, 89	<ul style="list-style-type: none"> Сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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

Таблица 9: Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№ п/п	Показатель	Значение
	1	2
1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-промышленная компания»
3	ОГРН	1027301170214
4	Дата присвоения ОГРН	12.11.2002
5	Место нахождения юридического лица	г. Ульяновск, ул. Мира, д. 17а

4.1. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Таблица 10: Привлеченные организации и специалисты

№ п/п	Показатель	Значение
	1	2
1	Привлекаемые организации и специалисты	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Термины и определения

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Экспертиза отчета об оценке. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется 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.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана

- принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется 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. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Субъекты оценочной деятельности (оценщики). Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценочная деятельность. Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

5.2. Принципы оценки

Основные принципы оценки объединены в четыре группы:

- Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта;
- Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта;
- Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды;
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

5.2.1. Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта

Принцип полезности – принцип оценки, характеризующий способность конкретного объекта оценки удовлетворять потребности потребителя;

Принцип замещения – принцип оценки, утверждающий, что максимальная цена объекта оценки определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог.

Принцип ожидания – принцип оценки, характеризующий точку зрения потребителя на будущие выгоды и их настоящую стоимость.

5.2.2. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта

Принцип добавочной продуктивности – принцип оценки, который утверждает, что добавочная продуктивность определяется чистым доходом, относящимся к земле, после компенсации затрат на труд, капитал и управление.

Принцип вклада – принцип оценки, который утверждает, что вклад определяется суммой, на которую изменяется стоимость объекта оценки вследствие наличия или отсутствия какого-либо

элемента в факторах производства.

Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи – принцип оценки, который утверждает, что по мере увеличения какого-либо ресурса в одном из факторов производства рост чистой отдачи сначала увеличивается, а затем начинает уменьшаться.

Принцип сбалансированности – принцип оценки, который утверждает, что максимальный доход от объекта оценки и его максимальную стоимость можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.

Принцип экономического размера – принцип оценки, который утверждает, что на рынке существует оптимальное количество факторов производства, необходимое для наиболее эффективного использования объектов оценки.

Принцип экономического разделения – принцип оценки, который утверждает, что имущественные права на объект оценки следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость объекта оценки при этом увеличивалась.

5.2.3. Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды

Принцип зависимости – принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки зависит от характера окружающей среды.

Принцип соответствия – принцип оценки, который утверждает, что максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень оформления, удобств, характера использования объектов оценки соответствуют требованиям рынка. Принцип соответствия реализуется в виде двух принципов — регрессии и прогрессии.

- принцип регрессии – принцип оценки, который утверждает, что при избыточных улучшениях (сверхулучшениях) стоимость объекта оценки уменьшается или не увеличивается.
- принцип прогрессии – принцип оценки, который утверждает, что стоимость объекта оценки, не имеющего улучшений, повышается в результате функционирования соседних объектов, имеющих улучшения, соответствующие современным требованиям рынка.

Принцип спроса и предложения – принцип оценки, который утверждает, что цена объекта оценки определяется соотношением спроса и предложения по объектам-аналогам на рынке.

Принцип конкуренции – принцип оценки, который утверждает, что если прибыль на рынке превышает уровень, необходимый для оплаты факторов производства, то конкуренция на рынке увеличивается, что приводит к снижению среднего уровня доходов.

Принцип изменения – принцип оценки, который отражает изменение стоимости объекта оценки или цен объектов-аналогов во времени.

5.2.4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наиболее эффективного использования – принцип оценки, который утверждает, что наиболее вероятное и разумное использование актива – это использование, которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наибольшей стоимости имущества. Принцип наиболее эффективного использования является обобщающим принципом в теории оценки.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий

или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по цене, рассчитанной от рыночной стоимости объекта оценки.
- В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, предполагается, что объект оценки свободен от обременений ипотекой и иными обременениями связанными с залоговым обеспечением кредитных обязательств.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- Оценщик не является учредителем, акционером или должностным лицом Заказчика, не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве, так же Заказчик не является кредитором, учредителем, акционером, должностным лицом и т.п. Оценщика.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и выводы принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех

событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте, а зависит только от времени, затраченного на выполнение данной работы.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан соблюдать следующие стандарты оценочной деятельности:

8.1. Федеральные стандарты оценки

Таблица 11: Федеральные стандарты оценки

№ п/п	Сокращение или аббрев-ра	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
	1	2	3	4
1	ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.07г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г.	Стандарт обязателен к применению.
2	ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.07г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г.	Стандарт обязателен к применению.
3	ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.07г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г.	Стандарт обязателен к применению.
4	ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.14г	Стандарт обязателен к применению.

8.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик

Таблица 12: Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Шабалин Сергей Валентинович)

№ п/п	Сокращение или аббрев-ра	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
	1	2	3	4
1	ССО РОО 2010	Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков	Утверждены «18» декабря 2009г.	Стандарты РОО не должны нарушать обязательных требований государственных стандартов, а также норм и правил, принятых в области оценки органами государственного управления в пределах их компетенции. Стандарты РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта в структурном элементе «Область применения», где указываются разделы (подразделы, пункты), применение которых носит обязательный характер. Иные положения стандартов применяют по усмотрению Оценщика или по требованию Заказчика (клиента).

9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Таблица 13: Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки

№ n/n	Этапы проведения оценки	Отметка о выполнении
	1	2
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

10.1. Нежилая недвижимость

Таблица 14: Нормативные акты

№ n/n	Полное наименование нормативного акта	Сокращение или аббрев-ра	Дата принятия	Номер норм. акта	Орган, принявший документ
	1	2	3	4	5
1	СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, сданный и сооружений. - Г.: Стройиздат, 1987, 552 с.	СНиП 1.04.03-85	01.01.91	1.04.03-85	Госстрой СССР, Госплан СССР
2	СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»	СН 436-72	24.02.72	436-72	Госстрой СССР
3	Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Утверждены Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. N 1072)	ЕНаО	22.10.90	1072	Совмин СССР
4	Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете (для определения износа при переоценке основных фондов по состоянию на 1 января 1973 г.), Статистика, 1972 (Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9_17_ИБ)	СНС	28.02.72	9_17_ИБ	ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР
5	Методика определения физического износа гражданских зданий (Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404)	404	27.10.70	404	Министерство коммунального хозяйства РСФСР
6	Свод правил СП 42.13330.2011 (Утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 декабря 2010 г. № 820 и введен в действие с 20 мая 2011 г.)	СП 42.13330.2011	20.05.11	42.13330.2011	Минрегион
7	Гражданский кодекс Российской Федерации (от 30.11.1994 N 51-ФЗ, принят ГД ФС РФ 21.10.1994)	ГК РФ	30.11.94	51-ФЗ	ГД ФС РФ
8	Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной	СМР6984	11.05.83	94	Госстрой СССР

№ п/п	Полное наименование нормативного акта	Сокращение или аббрев-ра	Дата принятия	Номер норм. акта	Орган, принявший документ
	1	2	3	4	5
	стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для перерасчета сметных расчетных»				
9	Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. №14-д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»	СМР8491	06.09.90	14-д	Госстрой СССР
10	Письмо Госстроя России от 21.01.03 № НК-310/10	СМР2003	21.01.03	НК-310/10	Госстрой
11	Приложение к письму Минрегиона России от 25.02.2005 № 645-ВГ/70	СМР2005	25.02.05	645-ВГ/70	Минрегион
12	Приложение к письму Росстроя от 16.01.2008 № ВБ-82/02	СМР2008	16.01.08	ВБ-82/02	Росстрой
13	Приложение 1 к письму Минрегиона РФ от 28.02.2012 N 4122-ИП/08	СМР2012	28.02.12	4122-ИП/08	Минрегион
14	Приложение 1 к письму Минстроя РФ N 25374-ЮР/08 от 13.11.2014	СМР	13.11.14	25374-ЮР/08	Минстрой

Таблица 15: Информация из периодических печатных изданий или книг

№ п/п	Полное наименование печатного издания или книги	Наименование публик., статьи, № стр.	Сокращение или аббрев-ра	Авторство	Дата публикац. или издания	№ прилож., № стр.
	1	2	3	4	5	6
1	Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X	-	ОЗЕРОВ	Озеров Е. С.	2003	-
2	Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости [Текст] : учебник / Е. И. Тарасевич. - СПб. : МКС, 2007 (СПб.). - 583 с. : ил. - Библиогр.: с. 581-583 (43 назв.). - 1000 экз. - ISBN 978-5-901810-17-0 : Б. ц.	-	ТАРАСЕВИЧ	Тарасевич Е. И.	2007	-
3	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2004. - 496 с.: ил.	-	ФЕДОТОВА	Грязнова А.Г., Федотова М.А.	2004	-
4	Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С. Медведева О.Е., - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.	-	ИПО	Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С. Медведева О.Е.	2003	-
5	Международные стандарты оценки недвижимости .8-е издание, 2007	-	МСО 2007	-	2007	-
6	Шувалова, С.Н. Финансы и кредит недвижимости : учебное пособие [Текст] / С.Н. Шувалова. – Хабаровск : Издательство ДВГУПС, 2010. – 92 с.	-	ШУВАЛОВА	Шувалова С.Н	2010	-
7	Башкатов В.С. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Серия: Учебно-методические	-	БАШКАТОВ	Башкатов В.С.	1999	-

№ п/п	Полное наименование печатного издания или книги	Наимен- ие публик., статьи, № стр.	Сокращ ение или аббрев- ра	Авторст во	Дата публик ац. или издани я	№ прило ж., № стр.
	1	2	3	4	5	6
	материалы к спецкурсам по специализации «Экономика недвижимости». Выпуск 3. Серия выходит под общей редакцией проф. Максимова С.Н., доц. Цыцыревой А.Ю. Специальный экономический факультет по переподготовке кадров Санкт-Петербургского государственного университета. - СПб., Издательство «Санкт-Петербургского государственного университета», 1999г.					
8	Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972г.	-	УПВС	-	1971	-
9	Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании Сборников УПВС. Республиканское управление технической инвентаризации. Москва. 1995 г.	-	РУПВС	РУТИ	1995	-
10	Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам аналогам УПВС-2001 Справочник инженера-сметчика и оценщика объектов недвижимости (Под общей редакцией П.В. Горячкина и В.С. Башкатова) - Санкт-Петербург, 2005 г., 320 с.	-	УПВС	П.В. Горячкин, В.С. Башкатов	2005	-
11	Государственные сметные нормативы НЦС 81-02-2012. Укрупненные нормативы цены строительства НЦС-2012, Москва 2012	-	НЦС	НОССИ	2012	-
12	Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2005. - 384с.	-	КИ ОЗ	ООО «КО- ИНВЕСТ»	2005	-
13	Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008. - 704с.	-	КИ ПЗ	ООО «КО- ИНВЕСТ»	2008	-
14	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003. - 306с.	-	КИ СЗ	ООО «КО- ИНВЕСТ»	2003	-
15	Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008. - 344с.	-	КИ МС	ООО «КО- ИНВЕСТ»	2008	-
16	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003. - 392с.	-	КИ ЖЗ	ООО «КО- ИНВЕСТ»	2003	-
17	Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород. 2012 г.	-	ЛЕЙФЕР 2013	ЗАО ПЦФКО	2012	-
18	Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород. 2014 г.	-	ЛЕЙФЕР 2014-1	ЗАО ПЦФКО	2014	-
19	Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие	-	ЛЕЙФЕР	ЗАО	2014	-

№ п/п	Полное наименование печатного издания или книги	Наимен- ие публик., статьи, № стр.	Сокраще- ние или аббрев- ра	Авторст- во	Дата публик ац. или издани я	№ прило ж., № стр.
	1	2	3	4	5	6
	и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород. 2014 г.		2014-2	ПЦФКО		
20	Marshall Valuation Service, 2007 // Marshall & Swift, 350 S. Grand Avenue , 34th floor Los Angeles, CA 90071, www.marshallswift.com/.	-	СВИФТ	Marshall Valuation Service	2007	-
21	Результаты экспертного опроса по весам ценообразующих факторов. Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка. Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»	-	ГУИОН	ГУП «ГУИОН»	-	-
22	http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm		СЕАЕ			

Таблица 16: Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

№ п/п	Полное наименование	Сокращение или аббрев-ра	Авторство	Дата подготовки
	1	2	3	4
1	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 381352 от 02.04.2012	Н.П.1	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области	20.05.15
2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 73-АА № 87779 от 07.12.2010	Н.П.2	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области	20.05.15

Таблица 17: Документы технической инвентаризации

№ п/п	Полное наименование	Сокращение или аббрев-ра	Авторство	Дата подготовки
	1	2	3	4
1	Технический паспорт от 09.07.2009	Н.Т.1	УОГУП БТИ	20.05.15
2	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 73-02/2013-87042 от 04.09.2013	Н.Т.2	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ульяновской области	20.05.15
3	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU-73504102-034	Н.Т.3	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ульяновской области	20.05.15
4	Инвентаризационная опись	Н.Т.4	ООО «ПСК «РемСтройПуть - Сервис»	20.05.15
5	Инвентаризационная опись	Н.Т.5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ульяновской области	20.05.15
6	Инвентаризационная опись	Н.Т.6	ООО «Диатомовый комбинат»	20.05.15

Таблица 18: Заключение специальных экспертиз

№ п/п	Полное наименование	Сокращение или аббрев-ра	Авторство	Дата подготовки	№ прил. отчета, № стр. отчета
	1	2	3	4	5
1	Копии заключений специальных экспертиз по объекту оценки отсутствуют	Н.З.1	-	20.05.15	-

Таблица 19: Другие документы по объекту оценки

№ п/п	Полное наименование	Сокращение или аббрев-ра	Авторство	Дата подготовки	№ прил. отчета, № стр. отчета
	1	2	3	4	5
1	Копии других документов по объекту оценки отсутствуют	Н.Д.1	0	20.05.15	-

Таблица 20: Другие документы по объекту оценки

№ п/п	Наименование интернет-ресурса	Интернет-ссылка (в полном виде, обеспечивающем прямой доступ к использованному материалу)	Сокращение или аббрев-ра	Дата снятия копии экрана или сохр. веб-стр-цы	№ прил. отчета, № стр. отчета
	1	2	3	4	5
1	Яндекс.Карты	http://maps.yandex.ru	ЯНДКАРТ	20.05.15	-
2	Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации	http://kulturnoe-nasledie.ru/globsearch.php	КУЛТНАСЛ	20.05.15	-
3	Обзор состояния загрязнения окружающей среды Ульяновской области Ульяновский центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды филиал ФГБУ «Приволжское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды»	http://www.gidrometeorologiya.ru n.ru	ЭКОЛОГ	20.05.15	-
4	Портал услуг Росреестр: Публичная кадастровая карта	http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/	КАРТРОСП	20.05.15	-

Таблица 21: Информация о визуальных осмотрах объекта оценки

№ п/п	Лица проводившие осмотр	Сокращение или аббрев-ра	Место проведения осмотра	Дата и время проведения осмотра
	1	2	3	4
1	Шабалин Сергей Валентинович (ООО «ФПК», Оценщик)	Н.О.1	Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла	20.05.15

№ п/п	Лица проводившие осмотр	Сокращение или аббрев-ра	Место проведения осмотра	Дата и время проведен ия осмотра
1	2	3	4	5
			Либкнехта, дом 13 Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, примыкающий к юго-восточной части земельного участка №13 Ульяновская область, Инзенский район, город Инза	

10.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно [ФСО-1, ст. 19] оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

В [ФСО-3, ст. 4] принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи [ФСО-1, ст. 18], посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной заказчиком документации, перечень которой приведен выше, а копии представленной документации, согласно [ФСО-3, ст. 11], приведены в Приложении к отчету об оценке.

Согласно [ФСО-3] информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Копии документов, не соответствующих данному требованию (в т.ч. копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз, других документов по объекту оценки), были сделаны оценщиком с предоставленных оригиналов документов лично, поэтому у оценщика отсутствуют основания считать информацию, указанную в данных документах, недостоверной.

Исходя из успешного применения выбранных оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание [ФСО-1, ст. 19], [ФСО-3, ст. 11] считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.



11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Недвижимость

11.1.1. Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

11.1.1.1. Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках

Таблица 22: Анализ местоположения объекта оценки

№ п/п	Показатель	Значение	Ист. инф.
	1	2	3
1	Адрес (местоположение)	Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13 Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, примыкающий к юго-восточной части земельного участка №13 Ульяновская область, Инзенский район, город Инза	[Н.П.1-5]
2	Карта (схема) месторасположения в рамках населенного пункта		[ЯНДКА РТ]
3	Карта (схема) месторасположения в рамках квартала застройки		[ЯНДКА РТ]
5	Деловая активность	Ниже среднего	[Н.О.1]
6	Престижность района	Ниже среднего	[Н.О.1]
7	Престижность окружающей	Ниже среднего	[Н.О.1]

№ п/п	Показатель	Значение	Ист. инф.
	1	2	3
	застройки		
8	Типичное использование окружающей застройки	Производственно-складская и жилая недвижимость	[Н.О.1]
9	Основной тип зданий окружающей застройки	Производственно-складская и жилая недвижимость	[Н.О.1]
10	Плотность окружающей застройки	Ниже среднего	[Н.О.1]
11	Этажность окружающей застройки	Низкая	[Н.О.1]
12	Историческая и культурная значимость	Отсутствует	[КУЛТН АСЛ]
13	Близость к основным транспортным магистралям	Объект расположен в г. Инза	[Н.О.1]
14	Обеспеченность общественным транспортом	Неудовлетворительная	[Н.О.1]
15	Интенсивность движения транспорта	Ниже среднего	[Н.О.1]
16	Благоустройство территории	Удовлетворительное	[Н.О.1]
17	Виды подъездных путей	Асфальтобетонная и грунтовая дорога в удовлетворительном состоянии	[Н.О.1]
18	Железнодорожная ветка (пути)	Отсутствуют	[Н.О.1]
19	Транспортная доступность	Удовлетворительная	[Н.О.1]
20	Возможность круглогодичного подъезда к участку и заезд на него на легковом автомобильном автотранспорте	Имеется	[Н.О.1]
21	Затопляемость	Отсутствует	[Н.О.1]
22	Экологическая обстановка	Экологические показатели — средние по Ульяновской области	[ЭКОЛО Г]

Таблица 23: Описание земельного участка

№ п/п	Показатель	Значение	Ист. инф.
	1	2	3
1	Кадастровый номер	73:04:030157:16	[Н.П.2]
2	Площадь земельного участка, кв.м.	24 207.00	[Н.П.2]
3	Площадь земельного участка, относящаяся к объекту оценки, кв.м.	24 207.00	[Н.П.2]
5	Наличие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Имеется	[Н.О.1]
6	Площадь застройки, кв.м.	-	[Н.Т.1]
7	Координаты центра земельного участка в координатной проекции WGS84 (широта, долгота)	-	[ЯНДКА РТ]
8	Категория земель	Земли населенных пунктов	[Н.П.3]
9	Разрешенное использование	Для производственных нужд	[Н.П.3]
10	Кадастровая стоимость земельного	2 928 562.86	[КАРТРО

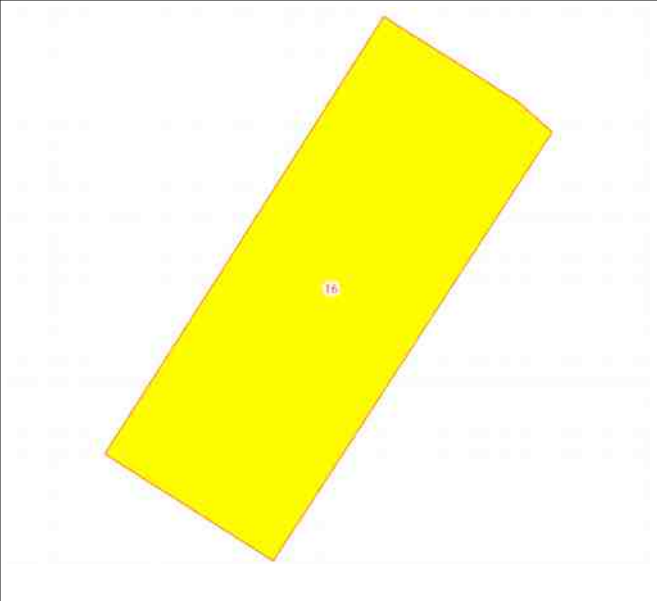
№ п/п	Показатель	Значение	Ист. инф.
	1	2	3
	участка на дату оценки, руб.		СР]
11	План земельного участка		[КАРТО СР]
12	Рельеф местности	Ровный	[Н.О.1]
13	Текущее состояние	Разработан	[Н.О.1]
14	Электроснабжение	Имеется	[Н.О.1]
15	Газоснабжение	Имеется	[Н.О.1]
16	Холодное водоснабжение	Имеется	[Н.О.1]
17	Горячее водоснабжение	Имеется	[Н.О.1]
18	Канализация	Имеется	[Н.О.1]

Таблица 24: Недвижимые улучшения земельного участка

№ п/п	Наименование	Год	Возраст,	Срок	Этаж	Высота	Объем, м3	Площадь, м2	Ед.ср	Кол-во ед.ср.
		постр-ки (рекон- стр.)	т, лет.	служб- ы, лет	н-ть	а потол- ков, м				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Цех по производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	2012	3	60	2,00	2,34-18,6	99 867	8 164,40	м3	99 867,00
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	2012	3	45	-	-	-	880,04	м2	880,04
3	Ворота из металлического профлиста (лит. II)	2012	3	45	-	-	-	8,50	м2	8,50

Таблица 25: Описание конструктивных элементов зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Отопл.	Водопр.	Канализация	Электр-во
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цех по	бетонный	сэндвич-	металлическ	кровельные	+	+	+	+

№ п/п	Наименование	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Отп. пл.	Водопр.	Канализация	Электр. во
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	монолитный	панели	ий каркас	сэндвич-панели				
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	Металлический профнастил L=517,67м, Н=1,70 м				-	-	-	-
3	Ворота из металлического профлиста (лит. II)	Металлический профнастил L=5,00м, Н=1,70 м				-	-	-	-

Таблица 26: Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование	Полы	Стены	Потолок	Дверн.проемы	Окон.проемы
	1	2	3	4	5	6
1	Цех по производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	Бетонные	Окраска, Побелка	-	Деревян., металлические	Деревян., металлич.
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	-	-	-	-	-
3	Ворота из металлического профлиста (лит. II)	-	-	-	-	-

Таблица 27: Определение группы капитальности и конструктивной системы

№ п/п	Наименование	Тип строения	Назначение	Материал наружн. констр. - материал несущ. констр.	Группа	Группа кап-ти	Конст р.сист
	1	2	3	4	5	6	7
1	Цех по производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	Здание	Производственное	Сэндвич.панели - сталь	Сборно-разборные каркасно-панельные с металлическими и деревянными каркасами и ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа	II	КС-6
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	Сооружение	Прочее	Конструкц. стали	Заборы каменные, металлические, бетонные и железобетонные	-	КС-11
3	Ворота из металлического профлиста (лит. II)	Сооружение	Прочее	Конструкц. стали	Заборы каменные, металлические, бетонные и железобетонные	-	КС-11

11.1.1.2. Информация об износе и устареваниях

11.1.1.2.1. Физический износ

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных

конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатации и т.д.) [ТАРАСЕВИЧ, стр. 320].

Основными методами расчета физического износа являются: метод срока жизни и метод экспертизы состояния.

11.1.1.2.1.1. Метод экспертизы состояния

Итоговое значение износа (И) методом экспертизы состояния определяется как сумма произведений удельного веса конструктивного элемента (УдКЭ) на его износ (ИКЭ), деленная на сумму удельных весов конструктивных элементов: $I = (\sum (УдКЭ \times ИКЭ)) / (\sum УдКЭ)$.

Физический износ отдельных конструктивных элементов определялся в соответствии с положениями методики [404]. В связи с единым техническим состоянием всех конструктивных элементов - Хорошее тех.состояние, год ввода эксплуатацию 2012 в размере 10%.

Величина физического износа, определенная методом экспертизы состояния составляет 10,00%.

11.1.1.2.2. Функциональное устаревание (функциональный износ)

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Физический износ и функциональный износ обычно присущи непосредственно зданиям или сооружениям [ТАРАСЕВИЧ, стр. 320].

Оцениваемая недвижимость в основном соответствует стандартам и нормам, предъявленным к аналогичным зданиям и сооружениям, что дает возможность утверждать об отсутствии функционального износа. Функциональный износ равен 0,00%.

Объект оценки не подвержен функциональному износу. Величина функционального устаревания (функционального износа) равна 0,00%.

11.1.1.2.3. Экономическое устаревание (внешний износ)

Внешний (экономический) износ вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов — изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний износ возникает по отношению к одному или группе объектов на одном рынке, в то время как для остальных объектов воздействие внешних факторов отсутствует [ТАРАСЕВИЧ, стр. 320].

Признаками наличия внешнего износа являются следующие факторы [ФЕДОТОВА, стр. 233]:

- Отсутствие информации о новом строительстве аналогичных объектов, предложениях земельных участков под аналогичное строительство.
- Негативное изменение окружающей инфраструктуры
- Принятие законодательных решений в области налогообложения, негативно влияющих на рассматриваемый сегмент рынка.
- Негативное по отношению к объекту оценки влияние среднерыночной ситуации

Внешний износ определялся прямым методом (рыночный подход) в соответствии с «Экономический износ» Michael J. Remsha, P. E., ASA, CMI, The M&TS Journal, Volume #1, 1999-2000

Последовательность этапов определения внешнего износа приведен ниже:

Шаг 1. Вычесть стоимость земли из цены продажи аналогичного имущества; в результате получится стоимость актива за вычетом стоимости земли.

Шаг 2. Оценить полную восстановительную стоимость нового аналогичного имущества (не учитывая стоимость земли).

Шаг 3. Оценить все виды износа, кроме ЭИ. Вычесть величину износа из полной восстановительной стоимости.

Шаг 4. Вычесть скорректированную цену продажи (Шаг 1) из полной восстановительной стоимости имущества за вычетом износа (Шаг 3)

Расчет внешнего износа приведен в следующей таблице:

Таблица 28: Расчет внешнего износа

№ n/n	Показатель	Аналог №1	Аналог №2
	1	2	3
1	Наименование	Здание конторы ОРС, 1-этажный, г. Инза, ул. Революции, д. 109, 1958 года постройки, площадь ЗУ 1166 м ²	Железнодорожный подъездной путь №1 не общего пользования (тупик) протяженностью 250,0 м, примыкающий к западной части земельного участка, ул. Транспортная №7Ж. (г. Инза)
2	Техническое состояние	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
3	Физический износ	50,00%	50,00%
4	Функциональный износ	0,00%	0,00%
5	Протяженность, м	-	250,00
6	Общая площадь, м ²	629,9	-
7	Объем, м ³	1889,7	-
8	Цена предложения (сделки), руб.	930 000,00	285 000,00
9	Источник информации	https://www.avito.ru/inza/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_realizuetsya_s_torgov_433169604	http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=7267152&lotId=7267235&previousPageN=1
10	Стоимость земельного участка, руб.	192 390,00	Объект продавался отдельно от земельного участка
11	Источник информации	https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_534507649 , https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_545502102 https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_548984322	-
12	Цена сделки (цена предложения с учетом скидки на торг без учета стоимости земельного участка), руб.	653 910,00	285 000,00
13	Стоимость объекта без учета физического и функционального износа, руб.	1 307 820,00	570 000,00
14	Стоимость строительства единицы сравнения на 01.01.1969, руб.	18,5	59,8
15	Источник информации	УПВС 18, отд 2, т. 43. Бытовые помещения 1-2 этажные до 3000 куб.м.	УПВС, сб. 19, отд.1, разд.1, т.1а, 3е, 7д (Стоимость за 1 м)
16	НДС	1,18	1,18
17	Индекс СМР	129,97	129,97
18	Прибыль предпринимателя	1,08 (8%)	1,08 (8%)
19	Стоимость замещения	5 790 465,43	2 476 224,83

№ п/п	Показатель	Аналог №1	Аналог №2
	1	2	3
	объекта, руб.		
20	Внешний износ	77,00%	77,00%

Величина экономического устаревания (внешнего износа) равна 77,00%.

11.2. Машины и оборудование

11.2.1. Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

11.2.1.1. Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках

Таблица 29: Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Инв.№	Заводской №	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	1	2	3	4	5	6
1	БСУ-12.8 в комплекте	00000864	б/н	2008		0,00
2	Склад цемента 2*60 тн	00000864	388	2008		0,00
3	Вальцы тонкого помола СМК-516	00002465	137	2008		0,00
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8	00001016	ЦБ000439-1	2008	136 393,91	0,00
5	Глинорастиратель СМК-530	000002290	39	2008	3 259 660,00	2 218 379,62
6	Глинорыхлитель одновальный СМК-496	00000743	281	2008	1 191 038,54	166 191,08
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М	000002347	2	2008		0,00
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001	000002419	306933	2008		0,00
9	Дымосос центробежный ДН-11,2	000002407	ЦБ000824-1	2008	183 880,00	120 576,97
10	Дымосос центробежный ДН-12,5	00000948	ЦБ000440-2	2008	209 981,84	142 944,28
11	Дымосос центробежный ДН-13	000002214	ЦБ000440-3	2008	305 210,00	216 190,37
12	Железоотделитель подвесной П-100М	00002013	1627.12.07	2008	132 203,39	8 669,00
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения	000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396	11,12,13,064,0 65,066	2008	3 525 798,34	2 147 231,28
14	Комплектная	000002406	IDE14	2008	1 000 000,00	752 941,09

№ п/п	Наименование	Инв.№	Заводской №	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	1	2	3	4	5	6
	технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС					
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м)	000000134	57	2008	4 328 924,54	0,00
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м	000002015	1977	2008	567 200,93	91 157,20
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К	000002419	632	2008	3 811 107,00	2 499086,64
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К	00002467	631	2008	600 000,00	0,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40	000002347	б/н	2007	17 634 023,55	12 000 932,78
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718	00002468	386	2008	491 525,42	348 163,88
21	Питатель пластинчатый СМК-214	000002411	б/н	2008	350 000,00	229 508,30
22	Питатель пластинчатый СМК-214	00002469	2109	2008		0,00
23	Питатель пластинчатый СМК-352	000000951	б/н	2008	930 888,44	0,00
24	Пресс-гранулятор СМК-435	000002051	б/н	2008		0,00
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14)	000002354	б/н	2007	9 141 534,00	6 221 321,75
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м	00002015	14	2008	209 745,76	69 092,56
27	Теплогенератор ТВС-1,5	000002355	б/н	2008	1 774 704,00	1 207 784,59
28	Теплогенератор ТВС-4,0	000002422	б/н	2008		0,00
29	Фильтр рукавный КЕМ360	000002205	523	2008	699 876,27	495 745,77
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6	000000941	522	2008	709 881,00	483 113,42
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281)	000002365	б/н	2007	1 347 326,00	916 930,22
32	Циклон ЦН-15-	000002423	9068	2008	416 315,00	272 993,36

№ п/п	Наименование	Инв.№	Заводской №	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	1	2	3	4	5	6
	700х4УП					
33	Циклон ЦН-15-700х4УП	000001949	9069	2008	357 292,78	0,00
34	Циклон ЦН-15-800х6УП	00000954	9070	2008	625 110,34	0,00
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА	000002289	281	2007	1 955 796,00	1 331 027,91
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М	000001967	94270	2007		0,00
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м	00000976	79	2009	1 969 804,42	0,00
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м	00000972	83	2009	637 527,80	0,00
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м	00000971	81	2009	268 103,25	0,00
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м	00000974	82	2009	715 333,75	0,00
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м	00000973	80	2009	469 769,00	0,00
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м	00000891	84	2009	304 621,37	0,00
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м	00002102	2298	2008	113 389,83	0,00
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м)	000002109	1998	2009	567 200,93	91 157,20
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м)	000002110	1996	2009	299 325,59	48 105,89
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м)	00002108	1997	2009	577 197,37	92 763,67
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м	000002109	3134	2009		0,00
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м	00002110	14319	2009		0,00
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м	00002108	4571	2009		0,00
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию	000002391	б/н	2008	3 332 096,00	2 267 676,47
51	Грохот крутонаклонный СМД-226	00001037	20	2009	422 033,90	0,00
52	Грохот	00002466	21	2009	422 033,90	0,00

№ п/п	Наименование	Инв.№	Заводской №	Год выпуска	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	1	2	3	4	5	6
	крутонаклонный СМД-226					
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6	000002363	551	2009	1 015 565,00	691 148,39
54	Фильтр рукавный КФК72Б6	000002435	600	2009	1 665 260,00	691 148,39
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка	000002360	0124.01.014	2009	2 578 753,00	0,00
56	Компрессорное оборудование	00002091	63	2009	3 456 192,55	0,00
57	Котельная ТКУ-138В	000001961	664	2009	1 219 090,59	614 582,72
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха	00002111	289 122 009	2009	8 535 851,00	1 959 047,94

11.2.1.2. Информация об износе и устареваниях

11.2.1.2.1. Совокупный износ

Совокупный определялся методом модифицированного срока жизни («Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», - М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.-М.: Финансы и статистика, 2008-384 л.) рассчитывался по следующей формуле:

$$И = 1 - e^{-1,6 \times (T_{хр}/T_{ср})}$$

где $T_{хр}$ – хронологический возраст объекта,

$T_{ср}$ – срок службы оборудования данной группы.

Таблица 30: Расчет совокупного износа

№ п/п	Наименование	Возраст, лет.	Срок службы	Источник инф-ции	Совокупн.износ (1-e-1,6*стб.2/стб.3)*100%
	1	2	3	4	5
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	7,00	20,00	M&S	42,88%
2	Склад цемента 2*60 тн (инв.№ 00000864)	7,00	20,00	M&S	42,88%
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	7,00	20,00	M&S	42,88%
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	7,00	10,00	ЕНАО 41607	67,37%
5	Глинорастиратель СМК-530 (инв.№ 000002290)	7,00	20,00	M&S	42,88%
6	Глинорыхлитель одновальный СМК-496 (инв.№ 00000743)	7,00	20,00	M&S	42,88%
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	7,00	20,00	M&S	42,88%
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001 (инв.№ 000002419)	7,00	18,00	ЕНАО 40201	46,32%
9	Дымосос центробежный ДН-11,2 (инв.№	7,00	10,00	ЕНАО 41607	67,37%

№ п/п	Наименование	Возраст, лет.	Срок службы	Источник инф-ции	Совокупн.из нос (1-е- 1,6*стб.2/с тб.3)*100%
	1	2	3	4	5
	000002407)				
10	Дымосос центробежный ДН-12,5 (инв.№ 00000948)	7,00	10,00	ЕНАО 41607	67,37%
11	Дымосос центробежный ДН-13 (инв.№ 000002214)	7,00	10,00	ЕНАО 41607	67,37%
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	7,00	20,00	M&S	42,88%
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	7,00	12,50	ЕНАО 41715	59,18%
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв.№ 000002406)	7,00	20,00	M&S	42,88%
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв.№ 000000134)	7,00	20,00	ЕНАО 41704	42,88%
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв.№ 000002015)	7,00	20,00	ЕНАО 41704	42,88%
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 000002419)	7,00	20,00	M&S	42,88%
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 00002467)	7,00	20,00	M&S	42,88%
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв.№ 000002347)	8,00	20,00	ЕНАО 43045	47,27%
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв.№ 00002468)	7,00	20,00	M&S	42,88%
21	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 000002411)	7,00	10,00	ЕНАО 42607	67,37%
22	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 00002469)	7,00	10,00	ЕНАО 42607	67,37%
23	Питатель пластинчатый СМК-352 (инв.№ 000000951)	7,00	10,00	ЕНАО 42607	67,37%
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв.№ 000002051)	7,00	20,00	M&S	42,88%
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	8,00	20,00	M&S	47,27%
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв.№ 00002015)	7,00	20,00	M&S	42,88%
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв.№ 000002355)	7,00	20,00	M&S	42,88%
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв.№ 000002422)	7,00	20,00	M&S	42,88%
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв.№ 000002205)	7,00	20,00	M&S	42,88%
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв.№ 000000941)	7,00	20,00	M&S	42,88%
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	8,00	20,00	M&S	47,27%

№ п/п	Наименование	Возраст, лет.	Срок службы	Источник инф-ции	Совокупн.из нос (1-е- 1,6*стб.2/с тб.3)*100%
	1	2	3	4	5
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000002423)	7,00	20,00	M&S	42,88%
33	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000001949)	7,00	20,00	M&S	42,88%
34	Циклон ЦН-15-800х6УП (инв.№ 00000954)	7,00	20,00	M&S	42,88%
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв.№ 000002289)	8,00	20,00	M&S	47,27%
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М (инв.№ 000001967)	8,00	20,00	M&S	47,27%
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв. № 00000976)	6,00	20,00	ЕНАО 41716	38,12%
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв. № 00000972)	6,00	20,00	ЕНАО 41716	38,12%
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв.№ 00000971)	6,00	20,00	ЕНАО 41716	38,12%
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв. № 00000974)	6,00	20,00	ЕНАО 41716	38,12%
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв. № 00000973)	6,00	20,00	ЕНАО 41716	38,12%
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв. № 00000891)	6,00	20,00	ЕНАО 41716	38,12%
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв.№ 00002102)	7,00	20,00	ЕНАО 41704	42,88%
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002109)	6,00	20,00	ЕНАО 41704	38,12%
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002110)	6,00	20,00	ЕНАО 41704	38,12%
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 00002108)	6,00	20,00	ЕНАО 41704	38,12%
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 000002109)	6,00	20,00	ЕНАО 41704	38,12%
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002110)	6,00	20,00	ЕНАО 41704	38,12%
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002108)	6,00	20,00	ЕНАО 41704	38,12%
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	7,00	20,00	M&S	42,88%
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00001037)	6,00	20,00	M&S	38,12%
52	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	6,00	20,00	M&S	38,12%
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	6,00	20,00	M&S	38,12%
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	6,00	20,00	M&S	38,12%
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	6,00	20,00	M&S	38,12%

№ п/п	Наименование	Возраст, лет.	Срок службы	Источник инф-ции	Совокупн.из нос (1-е- 1,6*стб.2/с тб.3)*100%
	1	2	3	4	5
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	6,00	20,00	M&S	38,12%
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	6,00	20,00	M&S	38,12%
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	6,00	20,00	M&S	38,12%

Срок службы в основном определялся по справочнику Маршалла и Свифта - M&S по отрасли «производство цемента». Срок службы иного оборудования определялся в соответствии с Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР ЕНАО (шифр основного средства приведен после сокращения ЕНАО в соответствующей колонке таблицы)

11.3. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 31: Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вид права (Субъект права)	Правоустанавливающие документы	Сведения об обременениях	Источник информации
	1	2	3	4	5
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,Г,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	Собственность (Общество с ограниченной ответственностью Производственно-инвестиционная компания «Диатомит-Инвест»)	Договор купли-продажи от 31.08.2009 г. №1	Обремененные ипотекой в пользу ОАО СБ России в лице Ульяновского отделения №8588, договор №19/13/2010 от 25.03.2010 г.,	[Н.П.1]
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	Собственность (Общество с ограниченной ответственностью Производственно-инвестиционная компания «Диатомит-Инвест»)	Договор купли-продажи от 31.08.2009 г. №1	Обремененные ипотекой в пользу ОАО СБ России в лице Ульяновского отделения №8588, договор №19/13/2010 от 25.03.2010 г.,	[Н.П.2]
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	Собственность (Общество с ограниченной ответственностью «Диатомовый комбинат»)	-	Не зарегистрировано	[Н.Т.4]

11.4. Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки

Таблица 32: Данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Источник информации
	1	2	3	4
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,І,ІІ, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	-	423 223 122,76	[Н.Т]
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	-	90 000,00	[Н.Т]
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	-	Разбивка остаточной балансовой стоимости пообъектно приведена при описании оборудования выше	[Н.Т]

11.5. Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

Таблица 33: Информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах

№ п/п	Наименование объекта оценки	Информация о прошлых доходах	Информация о прошлых затратах	Информация об ожидаемых доходах	Информация об ожидаемых затратах
	1	2	3	4	5
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,І,ІІ, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	Информация о прошлых доходах отсутствует	Информация о прошлых расходах отсутствует	Ожидаемые доходы - согласно анализу НЭИ	Ожидаемые затраты согласно средним значениям по рынку на аналогичные объекты.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область.	Информация о прошлых доходах отсутствует	Информация о прошлых расходах отсутствует	Ожидаемые доходы - согласно анализу НЭИ	Ожидаемые затраты согласно средним значениям по рынку на

№ n/n	Наименование объекта оценки	Информация о прошлых доходах	Информация о прошлых затратах	Информация об ожидаемых доходах	Информация об ожидаемых затратах
	1	2	3	4	5
	Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016				аналогичные объекты.
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	Информация о прошлых доходах отсутствует	Информация о прошлых расходах отсутствует	Ожидаемые доходы - согласно анализу НЭИ	Ожидаемые затраты согласно средним значениям по рынку на аналогичные объекты.

11.6. Информация о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Информация о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки отсутствует.

11.7. Информация о текущем использовании объекта оценки

Таблица 34: Информация о текущем использовании объекта оценки

№ n/n	Наименование объекта оценки	Текущее использование	Источник информации
	1	2	3
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,І,ІІ, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	Производственно-складская недвижимость	[Н.О.1]
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	Земельный участок промышленного назначения	[Н.О.1]
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	Машины и оборудование	[Н.О.1]

11.8. Информация о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость

Информации о других факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, а также иной информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, не выявлено.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2011 году в России прошли выборы в Государственную Думу, а в 2012 году прошли выборы президента. На текущий момент отсутствуют предпосылки серьезных изменений процентного соотношения партийных представительств в будущей Госдуме. Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне.

На президентских выборах 2012 года победителем стал нынешний Председатель Правительства РФ — Путин В.В. По оценкам иностранных информационных агентств, в частности Рейтерс, «Российский рынок один из самых доходных в мире, однако Россия очень сильно зависит от экспорта энергоресурсов сырья, страдает от коррупции, а ее политическая стабильность опирается лишь на одного человека - премьер-министра Владимира Путина.» [<http://ru.wikipedia.org/wiki/>, <http://www.inosmi.ru/politic/20110808/172957221.html>, <http://shkolazhizni.ru/> и др]

Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

12.2. Информация о социальных-экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таблица 35: Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2013 год		2014 год		
	май	январь-май	апрель	май	январь-май
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹⁾	100,7	103,1	100,9	100,9	104,2
Индекс промышленного производства ²⁾	99,5	99,4	102,4	102,8	101,7
Обрабатывающие производства ³⁾	98,1	98,9	103,9	104,4	103,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,6	101,0	101,8	101,8	101,5
Инвестиции в основной капитал	100,1	100,0	97,3	97,4 ⁴⁾	96,2 ⁴⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,7	99,9	97,2	94,6	96,1
Ввод в действие жилых домов	109,3	110,8	115,8	135,8	128,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	99,7	104,9	101,9	105,8	100,2
Реальная заработная плата	104,7	105,3	103,2	105,0 ⁴⁾	104,3 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29723	28352	32947	33280 ⁴⁾	31280 ⁴⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,2		5,3	4,9 ⁵⁾	
Оборот розничной торговли	103,4	103,9	102,7	102,1	103,1
Объем платных услуг населению	100,9	102,5	100,3	100,5	100,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,0	210,6	47,5	44,7 ⁶⁾	215,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,6	134,0	27,6	26,0 ⁶⁾	125,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	102,3	107,2	106,6	107,7	106,9

[<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/monitoring/201407046>]

Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

12.3. Земельные участки

Более половины территории Ульяновской области (62,27%) занимают земли сельскохозяйственного назначения. Под землями населенных пунктов – 5,37% территории, промышленности, транспорта и иного назначения – 1,09%, лесохозяйственных предприятий – 25,5%, водного фонда – 5,33%, запаса – 0,41% и земель особо охраняемых территорий – 0,03%.

Анализ сводных данных в целом по области, полученных в результате обобщения годовой земельной статистической отчетности административных районов (городов), свидетельствуют о том, что в течение 2013 года изменения коснулись земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности и земель лесного фонда.

Земли населенных пунктов в целом по области приватизированы на 21,6% (43,2 тыс.га), из них 19,7% в собственности граждан (39,3 тыс.га), в собственности юридических лиц – 2,0% (3,9 тыс.га). В государственной и муниципальной собственности находится 78,3% земель населенных пунктов (156,5 тыс.га).

В состав земель населенных пунктов входит 199,7 тыс.га земель, площадь которых в отчетном году увеличилась на 20,7 тыс.га, в результате изменения административной границы города Ульяновска.

Территория земель сельских населенных пунктов в области занимает площадь 119 тыс.га, 32,8 тыс.га находится в собственности граждан, 2,2 тыс.га в собственности юридического лица и в государственной и муниципальной собственности 84 тыс.га.

По категории земель населенных пунктов произошло увеличение площади в собственности юридического лица на 0,9 тыс.га (увеличение на 1,0 тыс.га земель городских населенных пунктов и уменьшение 0,1 тыс.га земель сельских населенных пунктов) в результате перевода земель с/х назначения в земли города Ульяновска (изменение административной границы города).

Уменьшение площади в собственности юридического лица сельских населенных пунктов произошло на 0,3 тыс.га в связи с выкупом гражданами земельного участка у юридического лица для комплексного жилищного строительства.

Земли сельскохозяйственного использования в границах сельских населенных пунктов составляют 90,6 тыс.га. Из них 32,2 тыс.га находятся в частной собственности в основном, предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства и коллективного садоводства. Остальная площадь находится в государственной и муниципальной собственности 58,4 тыс.га.

Изменение площадей городских населенных пунктов по формам собственности произошло за счет перехода права на земельные участки.

За счет изменения границы городской черты соответственно произошли изменения площадей по видам разрешенного использования земель городов.

Общая площадь земель сельских населенных пунктов соответственно изменилась и составила 119,0 тыс.га (уменьшение на 1,5 тыс.га).

Изменение площадей городских населенных пунктов по формам собственности произошло за счет перехода права на земельные участки.

За счет включения земельных участков сельских населенных пунктов Ульяновского и Чердаклинского района в границу города Ульяновска, соответственно произошли изменения площадей по видам разрешенного использования земель сельских населенных пунктов.

Оценка стоимости земли невозможна без четкого позиционирования конкретного земельного участка в соответствии с его правовым статусом, физическими и технологическими свойствами.

Прежде всего рынок земельных участков можно разделить по признаку наличия улучшений на:

- застроенные;
- незастроенные.

Рынок застроенных земельных участков характеризуется тем, что осуществляется продажа единого объекта недвижимости. При этом априори подразумевается, что свойства земельного участка оказывают непосредственное влияние на стоимость единого объекта, как впрочем и аналогичные свойства улучшений. Таким образом, определение стоимости застроенного земельного участка, как отдельного объекта права носит условный характер и производится путем применения косвенных методов исследования. При этом, стоимость такого земельного участка будет в любом случае представлять собой часть стоимости единого объекта, не представляющей, с учетом существующей

правоприменительной практики, отдельной самостоятельной ценности. Некоторым исключением из этого правила могут служить земельные участки застроенные улучшениями, не отвечающими наилучшему и наиболее эффективному использованию. В таких случаях стоимость земельного участка приближается к стоимости единого объекта недвижимости, а может в некоторых случаях и превышать его.

Тем не менее, при определении стоимости застроенного земельного участка участники рынка исходят из предположения, что она стремится к стоимости незастроенного участка, обладающего аналогичным набором свойств.

Учитывая особый правовой статус земли и политику государства в сфере регулирования порядка ее использования, рынок незастроенных земельных участков необходимо, прежде всего, дифференцировать исходя из назначения земельного участка. При этом рынок подразделяется исходя не из формального отнесения земельного участка к той или иной категории и виду разрешенного использования, а из конкретных вариантов использования. Это обусловлено тем фактом, что земельные участки из различных категорий могут иметь схожее разрешенное использование, при этом стоимость таких участков для конечного потребителя будет одинакова.

Рынок земельных участков делится на следующие сегменты:

- Земельные участки промышленного назначения
- Земельный участки коммерческого назначения
- Земельные участки сельскохозяйственного назначения
- Земельные участки рекреационного назначения
- Земельные участки жилого назначения (ИЖС, МЖС)

12.3.1. Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект

Исходя из категории земель, разрешенного и текущего использования, объект оценки принадлежит к сегменту рынка: земельные участки промышленного назначения.

12.3.2. Рынок земельных участков промышленного назначения

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

При анализе имеющейся у оценщика информации были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков промышленного назначения, расположенные в Ульяновской области:

Таблица 36: Интервал значений цен

№ п/п	Местоположение	Цены предложений, руб. за кв.м.
	1	2
1	В черте г. Ульяновска	611,11 - 627,91
2	Окраина г. Ульяновска (промзоны)	325,00 - 350,00
3	За чертой г. Ульяновск.	30 - 500,00

12.3.2.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

12.3.2.2.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Согласно [МСО 2007, ТАРАСЕВИЧ] ценообразующими факторами для недвижимости являются:

12.3.2.2.1.1. Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе [МСО 2007, стр. 164].

Согласно [ГК РФ] ценообразующий фактор - передаваемые права на недвижимость принимает следующие значения: собственность (частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности), хозяйственное ведение, оперативное управление, аренда.

12.3.2.2.1.2. Существующие ограничения права

Дополняющим фактором передаваемых прав на недвижимость является наличие существующих ограничений права [ГУИОН], принимающим следующие значения: ограничения отсутствуют, состав и характер ограничений (сервитуты, охранные зоны, и т.д.)

12.3.2.2.1.3. Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). [МСО 2007, стр. 164].

Согласно [ИПО] ценообразующий фактор - условия финансирования принимает следующие значения: единовременный платеж, платеж в рассрочку, платеж с использованием кредитных средств.

12.3.2.2.1.4. Условия рынка

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Ценообразующий фактор - условия рынка принимает следующие значения: цена на дату оценки, дата цены находится в пределах срока экспозиции и влияющих на стоимость изменений условий рынка за указанный период не происходило, условия рынка на дату цены отличаются от условий рынка на дату оценки.

12.3.2.2.1.5. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночным [МСО 2007, стр. 164].

Ценообразующий фактор - условия продажи принимает следующие значения: цена сделки, цена предложения, цена спроса.

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-3] цены сделок отличаются от цен предложений на величину скидки на торг, описываемой следующей зависимостью:

Таблица 37: Значение скидки на торг

№ п/п	Вид рынка	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
	1	2	3	4	5	6
1	Активный рынок	9%	9%	10%	5%	15%
2	Неактивный рынок	15%	14%	16%	8%	23%

Указанные значения подтверждаются рыночными данными по земельным участкам промышленного назначения Ульяновской области.

12.3.2.2.1.6. Местоположение

12.3.2.2.1.6.1. Местоположение населенного пункта

Существенное влияние на стоимость земельных участков оказывает местоположение населенного пункта. Согласно проведенным исследованиям удельная цена предложения земельных участков в населенных пунктах Российской Федерации хорошо коррелирует с показателями среднемесячной заработной платы (без учета выплат социального характера) и средней цены за 1 кв.м общей площади жилья на вторичном рынке. Степень корреляции удельной цены предложения земельных участков с вышеуказанными показателями позволяет использовать показатели среднемесячной заработной платы (без учета выплат социального характера) и среднемесячной заработной платы (без учета выплат социального характера) для учета различия в местоположении населенных пунктов.

Ценообразующий фактор - местоположение населенного пункта принимает следующие значения: существующие населенные пункты Российской Федерации.

12.3.2.2.1.6.2. Местоположение внутри населенного пункта

Согласно исследованию [ГУИОН] на местоположение земельного участка внутри населенного пункта влияют следующие показатели.

- 1 Влияние основных магистралей
- 2 Влияние локальных центров
- 3 Близость к центру города
- 4 Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка
- 5 Близость земельного участка к водным объектам
- 6 Наличие парковок
- 7 Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)
- 8 Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)
- 9 Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения
- 10 Озелененность района окружения и наличия мест рекреации

Количественное значение показателей возможно оценить при помощи метода качественного анализа. Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах (Плохо - 1 балл, Удовлетворительно - 2 балла, Хорошо - 3 балла, Отлично - 4 балла). Исходя из суммарной качественной оценки по 11 показателям, фактор местоположение находится в диапазоне от 9 до 36 баллов.

12.3.2.2.1.6.3. Расположение относительно автомагистралей

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-3] расположение земельного участка относительно автомагистралей оказывает существенное влияние на стоимость земельного участка.

Ценообразующий фактор - расположение относительно автомагистралей принимает следующие значения: в непосредственной близости от крупных автодорог, удаленно от крупных автодорог.

12.3.2.2.1.7. Физические характеристики

12.3.2.2.1.7.1. Общая площадь (фактор масштаба)

Согласно [ГУИОН] общая площадь (фактор масштаба) влияет на стоимость земельного участка и является одним из основных ценообразующих факторов.

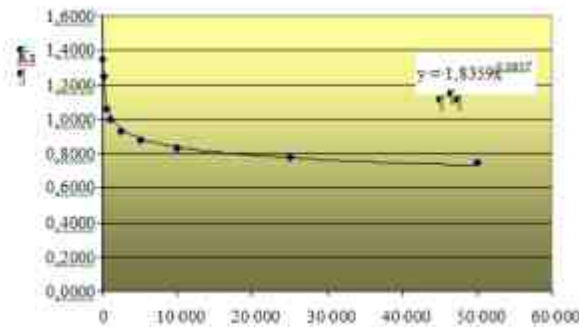
Ценообразующий фактор - общая площадь (фактор масштаба) принимает следующие значения: положительные числа, соответствующие общей площади земельного участка, выраженные в конкретных единицах измерения площади (кв.м, сотка, га).

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

На основании статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка [Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.] Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$KS = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

, где: KS – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Указанная зависимость подтверждается рыночными данными по земельным участкам промышленного назначения Ульяновской области.

12.3.2.2.1.7.2. Наличие электроснабжения

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-3] наличие электроснабжения влияет на стоимость земельного участка, т.е является ценообразующим фактором.

Ценообразующий фактор - наличие электроснабжения принимает следующие значения: недоступно для подключения, доступно для подключения, на участке.

12.3.2.2.1.7.3. Наличие газоснабжения

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-3] наличие газоснабжения влияет на стоимость земельного участка, т.е является ценообразующим фактором.

Ценообразующий фактор - наличие газоснабжения принимает следующие значения: недоступно для подключения, доступно для подключения, на участке.

12.3.2.2.1.7.4. Наличие водоснабжения и канализации на участке

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-3] наличие водоснабжения и канализации на участке влияет на стоимость земельного участка, т.е является ценообразующим фактором.

Ценообразующий фактор - наличие водоснабжения и канализации на участке принимает следующие значения: недоступно для подключения, доступно для подключения, на участке.

12.3.2.2.1.7.5. Наличие железнодорожной ветки на участке

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-3] наличие железнодорожной ветки на участке влияет на стоимость земельного участка, т.е является ценообразующим фактором.

Ценообразующий фактор - наличие железнодорожной ветки на участке принимает следующие значения: имеется, отсутствует.

12.3.2.2.1.8. Экономические характеристики

Этот элемент обычно применяют к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам, относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода - текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т. д.

Ценообразующий фактор - экономические характеристики принимает следующие значения: соответствуют средним по рынку, отличаются от средних по рынку.

12.3.2.2.1.9. Использование

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием [МСО 2007, стр. 166].

Таким образом, ценнообразующий фактор использование принимает следующие значения: использование аналогично (схоже) оцениваемому объекту, использование отличается от использования оцениваемого объекта.

12.3.2.2.1.10. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости.

Ценообразующий фактор - компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью принимает следующие значения: цена на оцениваемое имущество не включает компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью; цена на оцениваемое имущество включает в себя компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности).

12.3.2.2.2. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

12.4. Нежилая недвижимость

12.4.1.1. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки

12.4.1.1.1. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Рынок производственной недвижимости Ульяновской области гораздо менее развит, чем рынок коммерческой недвижимости и тем более рынок жилой недвижимости. Следует отметить, что в Ульяновской области строится новая крупная производственно-складская недвижимость только в Чердакинском районе — промышленная площадка Чердаклинского района, и Старомайнском районе Ульяновской области. В настоящее время можно говорить о формировании и развитии, в основном, вторичного рынка производственной недвижимости, т.к. объекты нового промышленного строительства, в большинстве случаев, возводятся собственными силами, для собственных нужд предприятий и не «выходят» на открытый рынок.

На территории Ульяновской области достаточно много инвестиционных площадок, которые входят в экономическую зону, на территории которых в 2013 г. и первом квартале 2014 года производит строительство крупных производственных комплексов иностранных инвесторов.

Особые экономические зоны (ОЭЗ) — территории, имеющие особый юридический статус и льготные экономические условия для национальных и иностранных инвесторов.

Зоны как инструмент регионального развития доказали свою высокую эффективность во многих странах. Резиденты особых экономических зон приобретают налоговые и таможенные преференции с возможностью беспощинно ввозить товары, необходимые для осуществления деятельности. Комплекс преференций и административной поддержки позволяет сократить издержки инвесторов до 30 %.

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры особых экономических зон создаются за счет государственных инвестиций. Помимо режима ПОЭЗ со всеми налоговыми и таможенными преференциями, аэропорт обладает уникальными характеристиками, позволяющими принимать все типы воздушных судов. Для снижения административной нагрузки резидентов площадки мы работаем по принципу «одного окна»: инвестор по всем вопросам взаимодействует со структурой, оказывающей полное сопровождение проекта.

Все это позволяет резидентам особой экономической зоны достичь своих целей: освоить новые рынки сбыта, приблизить производство к потребителю, минимизировать затраты ввиду отсутствия экспортных и импортных таможенных пошлин, получить доступ к готовой инфраструктуре, снизить бюрократические барьеры.

На территории Ульяновской области действуют следующие инвестиционные площадки:

Промышленная зона «Новоспасское»

Расположена в Ульяновской области, р.п. Новоспасское с численностью населения района более 22 тысяч человек; от 840 км до 847 км трассы М5 Урал. Площадь земельного участка: 300 га (первая очередь).

Промышленная зона «Новоульяновск»

Расположена в 10 км от города Ульяновска, в непосредственной близости от города Новоульяновска с численностью населения 17,1 тысяч человек. Площадь земельного участка: 300 га (первая очередь - 160 га).

Спрос и предложение

В общем объеме предложений лидирующее количество предложений занимают небольшие производственные объекты. Сам сегмент производственно-складской недвижимости очень ограничен, а сделки с такой недвижимостью совершаются крайне редко. В связи с ограниченным предложением и небольшим спросом установление рыночной цены происходит очень часто весьма длительное время. Продавцы выставляют объекты по максимальным ценам, а потом постепенно снижают их, если действительно есть необходимость реализовать объект. Если же с реализацией объекта можно подождать, то срок экспозиции затягивается до нескольких лет.

Ценовая ситуация

Для анализа производственно-складских объектов, расположенных в городах, пгт и селах Ульяновской области рассматривались объекты аналогичного назначения, предлагающиеся к продаже на дату проведения исследования.

В результате анализа рынка было выявлено, что самое большое количество предложений производственно-складских объектов среди городских населенных пунктов Ульяновской области присутствует в р.п. Чердаклы.

При анализе информационных изданий и справочников (<http://www.simdom.ru/search/>, <http://ulmls.real-estate.ru/main.php>, журнал «Недвижимость», журнал «Симбирская недвижимость» и пр.) было выявлено, что рынок индустриально-логистической недвижимости Ульяновской области весьма ограничен

Производственно-складская недвижимость ФАКТЫ		Ставки продажи, руб. за кв.м.
Ближняя зона (окрестности) г. Ульяновска (до 15 км), а также, р.п. Чердаклы, г. Барыш, р.п. Карсун, р.п. Новоспасское	Класс В	2 500 – 17 000
	Класс С	1 500 – 15 000
	Класс D	500 – 6 000
Средне удаленная зона г. Ульяновска (до 70 км), включая г. Инза и остальные районные центры Ульяновской области	Класс В	2 000 – 15 000
	Класс С	1500 – 12 000
	Класс D	300 - 4 500

В Ульяновской области наблюдается значительный дефицит энергоресурсов (особенно газа и электроэнергии). При этом дефицит обусловлен физическим и функциональным износом сетей, то есть отсутствием технических возможностей к подключению и обеспечению ресурсами новых абонентов. В связи с этим, значительное влияние на стоимость логистической и индустриальной недвижимости оказывает факт наличия коммуникаций и возможность получения лимитов на потребление ресурсов.

В удаленной и среднеудаленной зонах от г. Ульяновска рынок производственно-складской недвижимости, слабо развит. На данном сегменте в основе ценообразования лежит затратный механизм. При анализе имеющихся предложений по продаже производственно-складской недвижимости было выявлено, что разница между рыночной стоимостью недвижимости с различным набором коммуникаций различается между собой на стоимость подведения этих коммуникаций, при условии возможности их подведения. Кроме электроосвещения и газоснабжения, которыми обеспечены почти все населенные пункты Ульяновской области, остальные коммуникации (отопление, водоснабжение и канализация) являются автономными.

Прибыль инвестора определяется следующими основными факторами: тип недвижимости, продолжительность строительства с конкретной величиной доли начальных инвестиций, размер ставок по кредитам. Влияние типа недвижимости сказывается в случае, если инвестируется строительство нетипичной недвижимости узкого сегмента рынка, например, стадион, аквапарк, водолечебница, храм и т.д. Для типичных видов недвижимости развитых сегментов рынка: производственно-складской, торгово-офисной, жилой, прибыль инвестора в большей степени зависит от других факторов, чем от типа недвижимости.

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78), реальные цены сделок незначительно отличаются от цен предложений. Скидка на так называемый торг колеблется в среднем от 5% до 15% от цены предложения и зависит от спроса, количества предложений, местоположения объекта и т. п. Скидка на торг по производственно-складской недвижимости в про. зонах г. Ульяновска составляет около 13%.

По данным того же источника время поиска арендаторов на производственно-складские помещения зависит от класса помещений, местоположения, их технического состояния и уровня отделки. Для помещений класса В и С, расположенных в Ульяновской области, эта величина составляет от 1 до 2 месяцев. Для помещений класса D может варьироваться от 1,5 до 3 месяцев.

Как показал анализ рынка, доля операционных расходов в величине потенциального валового дохода для объектов производственно-складской недвижимости составляет от 10% до 25%. Наибольшее количество величин сосредоточено в диапазоне от 12% до 20%.

При интервьюировании специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78), типичный уровень застроенности (отношение площади зданий к площади земельных участков) земельных участков под производственно-складскую недвижимость в районных центрах Ульяновской области колеблется от 0,05 до 0,50. Это зависит от этажности расположенных на земельном участке зданий, оптимальности расположения зданий и наличия вспомогательных сооружений (дорог, площадок) на участке. При уровне застроенности в пределах от 0,05 до 0,50 при оптимальном расположении зданий на земельном участке корректировка стоимости на избыточность или недостаточность земельного участка не требуется.

По результатам анализа рынка производственно-складской недвижимости в Ульяновской области выявлены следующие основные его особенности: крайняя ограниченность числа предложений в открытых источниках; идентичность соответствующим сегментам рынка крупных населенных пунктов Ульяновской области. По мнению оценщиков, совпадение уровня цен и ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости крупных населенных пунктов Ульяновской области обусловлено следующими объективными факторами:

одинаковая транспортная доступность производственно-складских объектов в этих населенных пунктах (Ко всем объектам имеются асфальтированные подъездные пути и асфальтированные площадки на территории, имеется достаточно места для парковки автотранспорта);

сопоставимый уровень близости к трудовым ресурсам и сырьевым базам (Обеспеченность трудовыми ресурсами осуществляется частично за счет местного населения, частично за счет доставки работников служебными автобусами из окрестных населенных пунктов).

Согласно данных представителей ведущих банковских структур города Ульяновска (Ульяновский филиал ОАО "Сбербанк РФ", тел. (8422) 42-67-06, Банк "ВТБ-24", тел. (8422) 41-10-11, КБ "Юниаструм Банк", тел. (8422) 44-28-44), средняя процентная ставка по кредитам на новое строительство находится в диапазоне от 12% до 16%. Типичными условиями инвестирования нового строительства является привлечение заемных банковских средств. То есть фактически банки выступают соинвесторами проектов. Поэтому, при расчете величины прибыли инвестора обычно используется средняя процентная ставка по кредитам на новое строительство.

Перспективы развития рынка производственно-складской недвижимости связаны в первую очередь с развитием индустриальных парков — объектов, включающих в себя производственные, складские и офисные помещения, размещенные на территории, обеспеченной энергоносителями, инфраструктурой, необходимыми административно-правовыми условиями и управляемые специализированной компанией.

По мнению ведущих аналитиков рынка недвижимости, появившийся в последнее время интерес профессиональных девелоперов к индустриальным паркам сохранится, и формирование данного формата станет лишь делом времени. Это, в свою очередь, будет хорошим стимулом для более интенсивного развития промышленности, освободит производителей от непрофильных рисков и обременений, связанных со строительством собственных цехов и инфраструктуры, побудит компании искать наиболее оптимальные механизмы размещения своих предприятий. Если в новых экономических условиях ставка в самом деле будет сделана на инновации и развитие сектора

реального производства, как нам обещают наши правители, то ИП (индустриальные парки) имеют все шансы стать одним из самых перспективных сегментов недвижимости. Кроме того, на данном непростом для рынка этапе они могут служить точкой приложения труда не только для профильных промышленных девелоперов, но и для компаний, которые в кризис временно потеряли свои рынки, скажем, в сфере городской коммерческой недвижимости. По сведениям аналитических обзоров, помимо продажи площадей в ИП в собственность будет распространена и их аренда. Это разные стадии одного процесса по локализации производства. Как правило, предприятие сначала развивается на арендованных площадях, а затем принимает решение о строительстве собственного производства.

12.4.1.2. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Согласно [МСО 2007, ТАРАСЕВИЧ] ценообразующими факторами для недвижимости являются:

12.4.1.2.1. Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Согласно [ГК РФ] ценообразующий фактор - передаваемые права на недвижимость принимает следующие значения: собственность (частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности), хозяйственное ведение, оперативное управление, аренда.

12.4.1.2.2. Существующие ограничения права

Дополняющим фактором передаваемых прав на недвижимость является наличие существующих ограничений права [ГУИОН], принимающих следующие значения: ограничения отсутствуют, состав и характер ограничений (сервитуты, охранные зоны, и т.д.)

12.4.1.2.3. Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). [МСО 2007, стр. 164].

Согласно [ИПО] ценообразующий фактор - условия финансирования принимает следующие значения: единовременный платеж, платеж в рассрочку, платеж с использованием кредитных средств.

12.4.1.2.4. Условия рынка

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, колебания спроса и предложения, либо любое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Ценообразующий фактор - условия рынка принимает следующие значения: цена на дату оценки, дата цены находится в пределах срока экспозиции и влияющих на стоимость изменений условий рынка за указанный период не происходило, условия рынка на дату цены отличаются от условий рынка на дату оценки.

12.4.1.2.5. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночным [МСО 2007, стр. 164].

Ценообразующий фактор - условия продажи принимает следующие значения: цена сделки, цена предложения, цена спроса.

12.4.1.2.6. Местоположение

12.4.1.2.6.1. Местоположение населенного пункта

Существенное влияние на стоимость недвижимости оказывает местоположение населенного пункта. Согласно проведенным исследованиям удельная цена недвижимости в населенных пунктах Российской Федерации хорошо коррелирует с показателями среднемесячной заработной платы (без учета выплат социального характера) и средней цены за 1 кв.м общей площади жилья на вторичном

рынке. Степень корреляции удельной цены предложения недвижимости с вышеуказанными показателями позволяет использовать показатели среднемесячной заработной платы (без учета выплат социального характера) и среднемесячной заработной платы (без учета выплат социального характера) для учета различия в местоположении населенных пунктов.

Ценообразующий фактор - местоположение населенного пункта принимает следующие значения: существующие населенные пункты Российской Федерации.

12.4.1.2.6.2. Местоположение внутри населенного пункта

Согласно исследованию [ГУИОН] на местоположение земельного участка (недвижимости) внутри населенного пункта влияют следующие показатели.

- 1 Влияние основных магистралей
- 2 Влияние локальных центров
- 3 Близость к центру города
- 4 Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка
- 5 Наличие парковок
- 6 Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)
- 7 Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)
- 8 Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения
- 9 Озелененность района окружения и наличия мест рекреации

Количественное значение показателей возможно оценить при помощи метода качественного анализа. Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах (Плохо - 1 балл, Удовлетворительно - 2 балла, Хорошо - 3 балла, Отлично - 4 балла). Исходя из суммарной качественной оценки по 11 показателям, фактор местоположение находится в диапазоне от 9 до 36 баллов.

12.4.1.2.6.3. Расположение относительно автомагистралей

Согласно [ЛЕЙФЕР2013] расположение недвижимости относительно автомагистралей оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - расположение недвижимости относительно автомагистралей принимает следующие значения: в удалении от крупных магистралей, на крупных магистралях.

12.4.1.2.7. Физические характеристики

12.4.1.2.7.1. Наличие отопления

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] наличие отопления оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - наличие отопления принимает следующие значения: имеется, отсутствует.

12.4.1.2.7.2. Этаж

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] этаж расположения объекта оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - этаж принимает следующие значения: подвал, цокольный этаж, первый этаж, второй этаж, этажи выше второго этажа.

12.4.1.2.7.3. Общая площадь (фактор масштаба)

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] общая площадь (фактор масштаба) объекта оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - общая площадь (фактор масштаба) принимает следующие значения: положительные числа, соответствующие общей площади улучшений, выраженные в конкретных единицах измерения площади (кв.м).

12.4.1.2.7.4. Физическое состояние здания

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] физическое состояние здания оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - физическое состояние здания принимает следующие значения: хорошо, удовлетворительное, требует серьезного ремонта (в неудовлетворительном состоянии).

12.4.1.2.7.5. Наличие железнодорожной ветки

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] состояние наличие железнодорожной ветки оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - наличие железнодорожной ветки принимает следующие значения: имеется, отсутствует.

12.4.1.2.7.6. Материал объекта

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] материал объекта оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - материал объекта принимает следующие значения: объект из сэндвич-панелей (профлист), кирпичный/бетонный (капитальный объект), деревянный объект.

12.4.1.2.7.7. Тип объекта

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] тип объекта оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - тип объекта принимает следующие значения: встроенное помещение, отдельно стоящее здание.

12.4.1.2.7.8. Площадь земельного участка, относящегося к объекту

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] площадь земельного участка, относящегося к объекту оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - площадь земельного участка, относящегося к объекту принимает следующие значения: положительные числа, соответствующие площади земельного участка, относящегося к объекту выраженные в конкретных единицах измерения площади (кв.м, сотка, га) к площади улучшений, расположенных на земельном участке.

12.4.1.2.7.9. Доля административно-бытовых помещений в общей площади

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] доля административно-бытовых помещений в общей площади оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - доля административно-бытовых помещений в общей площади принимает следующие значения: от 0% до 100% в общей площади зданий.

12.4.1.2.7.10. Доступная электрическая мощность

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] доступная электрическая мощность оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - доступная электрическая мощность принимает следующие значения: отсутствует, электрическая мощность для мелкого производства, электрическая мощность для среднего производства, электрическая мощность для крупного производства

12.4.1.2.7.11. Наличие грузоподъемных механизмов

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] наличие грузоподъемных механизмов оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - наличие грузоподъемных механизмов принимает следующие значения: имеется, отсутствует.

12.4.1.2.7.12. Рабочая высота потолка

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] рабочая высота потолка оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - рабочая высота потолка принимает следующие значения: до 4 м, от 4 до 6 м, свыше 6 м.

12.4.1.2.7.13. Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории) оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - расположение на огороженной территории (наличие ограждения

территории) принимает следующие значения: да, нет.

12.4.1.2.7.14. Доля холодильных/низкотемпературных площадей

Согласно [ЛЕЙФЕР 2014-1] доля холодильных/низкотемпературных площадей в общей площади оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости.

Ценообразующий фактор - доля холодильных/низкотемпературных площадей в общей площади принимает следующие значения: от 0% до 100% в общей площади зданий.

12.4.1.2.8. **Экономические характеристики**

Этот элемент обычно применяют к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам, относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода - текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т. д.

Ценообразующий фактор - экономические характеристики принимает следующие значения: соответствуют средним по рынку, отличаются от средних по рынку.

12.4.1.2.9. **Использование**

На использование имущества влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или наиболее эффективном использовании сопоставимого имущества от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Вообще говоря, в сравнительном анализе следует использовать только объекты имущества с аналогичным или схожим наиболее эффективным использованием [МСО 2007, стр. 166].

Таким образом, ценнообразующий фактор использование принимает следующие значения: использование аналогично (схоже) оцениваемому объекту, использование отличается от использования оцениваемого объекта.

12.4.1.2.10. **Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью**

Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости [МСО 2007, стр. 166].

Ценообразующий фактор - компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью принимает следующие значения: цена на оцениваемое имущество не включает компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью; цена на оцениваемое имущество включает в себя компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью (движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности).

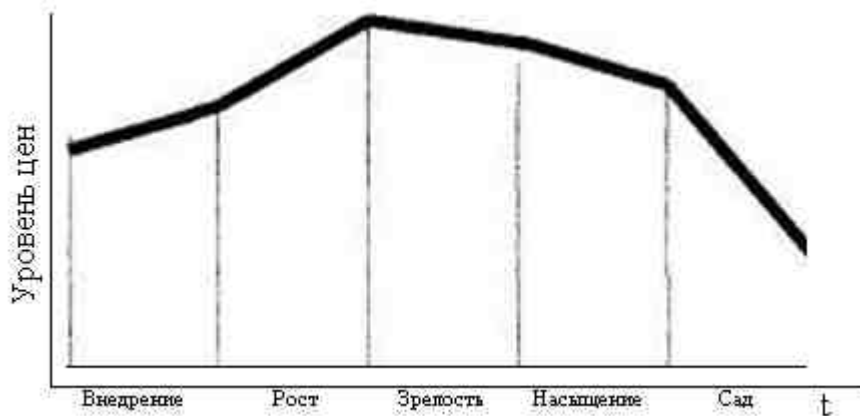
12.4.1.3. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

12.5. Машины и оборудование

Цена реализации, как правило, изменяется на протяжении жизненного цикла товара. Под жизненным циклом товара понимается в этом случае период времени от появления конкретной модели нового товара на рынке до ее "замены новыми моделями того же товара или вытеснения товарами-конкурентами. Жизненный цикл - это период присутствия на рынке данной модели (марки) машины или оборудования, т.е. он характеризует целую совокупность объектов данного типа.

Различают следующие этапы жизненного цикла: внедрение, рост, зрелость, насыщение, спад. На рисунке схематически изображена зависимость цены от этапа жизненного цикла объекта.



Каждому этапу соответствует своя ценовая политика. На этапе внедрения в целях завоевания рынка довольно часто практикуется продажа по заведомо низким, демпинговым ценам. Однако, в случае монопольного положения производителя на рынке он может наоборот предельно завышать цену, проводя на этом этапе так называемую политику "снятия сливок".

На этапе роста продаж цены, как правило, растут, на этапе зрелости цены стабильны (скидки не нужны). На этапе насыщения с целью возможно более длительного удержания достигнутого объема продаж начинает применяться гибкая система скидок. Наконец, на этапе спада происходит неизбежное снижение цен вплоть до распродажи по бросовым ценам остатков готовой продукции.

По мнению Оценщика, оцениваемое оборудование соответствует требованиям современного технологического процесса. В результате оцениваемое имущество находится на сегодня на этапе зрелости и в ближайшее будущее возможен переход в следующую фазу.

Основными ценообразующими факторами на данном сегменте рынка (бывшее в употреблении оборудование), влияющие на спрос и предложение, являются следующие факторы:

- Марка и модель оборудования.
- Год выпуска (или срок эксплуатации оборудования).
- Ресурс выработки (срок службы) оборудования
- Техническое состояние (очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, условно пригодное, неудовлетворительное, негодное к применению или лом).

Если объект обладает наилучшим набором ценообразующих факторов (Модель пользующаяся спросом в очень хорошем техническом состоянии, с небольшим сроком эксплуатации, с высокой производительностью), то его рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе данного сегмента рынка. И наоборот: при наихудшем наборе ценообразующих факторов (Модель снятая с производства в предельном техническом состоянии, с большим сроком эксплуатации, с низкой производительностью), то его рыночная стоимость будет близка к нижней ценовой границе данного сегмента рынка.

Ценовой диапазон по имеющемуся в продаже оборудованию, сопоставимому по возрасту и характеристикам с оцениваемым оборудованием составляет:

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Земельные участки

13.1.1. Анализ наиболее эффективного использования

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка - под строительство магазина товаров первой необходимости. Таким образом, исходя из анализа окружающей и текущей застройки земельного участка, согласно критериям юридической разрешенности, физической осуществимости, финансовой осуществимости и максимальной эффективности, единственным вариантом использования объекта оценки является использование в качестве земельного участка коммерческого

назначения.

Исходя из анализа НЭИ оценщиком сделан вывод о варианте использования объекта оценки в качестве земельных участков промышленного назначения, как о наиболее эффективном, т. е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

13.1.2. 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.

13.1.2.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Определение затрат на замещение объекта оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства;

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

13.1.2.2. Возможность применения затратного подхода к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве. Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она — продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа

Не представляется возможным определить стоимость объекта оценки с применением методов затратного подхода.

13.1.3. 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.

13.1.3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и

обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

13.1.3.2. Возможность применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

13.1.3.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Таблица 38: Методы сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Условия применения
	1	2
1	Метод сравнения продаж	<ul style="list-style-type: none"> • 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); • 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).
2	Метод выделения	<ul style="list-style-type: none"> • Метод применяется для оценки застроенных земельных участков; • 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.
3	Метод распределения	<ul style="list-style-type: none"> • Метод применяется для оценки застроенных земельных участков; • 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); • Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; • Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В связи с тем, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщиком были обоснованно выбраны следующие методы оценки в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж.

13.1.3.4. Метод сравнения продаж

13.1.3.4.1. **Описание последовательности определения стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж**

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единицы сравнения;
- Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому значимому элементу сравнения;
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Таблица 39: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5	6
1	Выбор объектов-аналогов					
2	Сегмент рынка	Земельные участки промышленного назначения				
3	Описание	Категория земель: земли населенных пунктов. Использование - под промышленные объекты. Участок расположен в некрупном населенном пункте, без примыкания к федеральным/региональным трассам.	Категория земель: земли населенных пунктов. Использование - под промышленные объекты. Участок расположен в некрупном населенном пункте, без примыкания к федеральным/региональным трассам.	Категория земель: земли населенных пунктов. Использование - под промышленные объекты. Участок расположен в некрупном населенном пункте, с примыканием к федеральным/региональным трассам.	Категория земель: земли населенных пунктов. Использование - под промышленные объекты. Участок расположен в некрупном населенном пункте, без примыкания к федеральным/региональным трассам.	Категория земель: земли населенных пунктов. Использование - под промышленные объекты. Участок расположен в некрупном населенном пункте, без примыкания к федеральным/региональным трассам.
4	Цена, руб.		650 000,00	980 000,00	500 000,00	830 000,00
5	Общая площадь, кв.м.	24 207,00	10 000,00	21 325,00	12 500,00	20 000,00
6	Дата сделки (предложения)	08.05.15	08.05.15	08.05.15	08.05.15	08.05.15
7	Местоположение					
8	Субъект РФ	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область
9	Муниципал. район	Инзенский район	Чердаклинский район	Тереньгульский район	Инзенский район	Мелекесский район
10	Населенный пункт	г. Инза	п. Октябрьский	с. Солдатская Ташла	г. Инза	с. Бригадировка
11	Район	-	-	-	-	-
12	Микрорайон	-	-	-	-	-
13	Улица	ул. К.Либкнехта	-	-	-	-
14	Дом	13	-	-	-	-
15	Иное опис. местопония		-	-	-	-
16	Источник информации					
17	Ссылка на источник информации		http://simdom.ru/object/gareas/3389711.html	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.1_ga_promnaznacheniya_546795793	https://www.avito.ru/inza/zemelnye_uchastki/uchastok_1.25_ga_promnaznacheniya_543049993	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_552463595

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5	6
18	Контактное лицо		ПОЛИМЕР 2004 ООО	Владимир	Дмитрий	Марина
19	Контактный телефон		79-42-42	8-917-603-55- 91	8-937-452-56- 36	8-927-817-24- 13
20	Выбор единиц сравнения	Цена за 1 кв.м. общей площади земельного участка				
21	Кол-во ед. сравн.	24 207,00	10 000,00	21 325,00	12 500,00	20 000,00
22	Знач. ед. сравн., руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
23	<i>Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов</i>					
24	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
25	<i>Вид права</i>	<i>Собственност ь</i>	<i>Собственност ь</i>	<i>Собственност ь</i>	<i>Собственност ь</i>	<i>Собственност ь</i>
26	Корректировка		0%	0%	0%	0%
27	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
28	<i>Ограничения</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>
29	Корректировка		0%	0%	0%	0%
30	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
31	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
32	<i>Вид оплаты</i>	<i>Единовременн ый платеж</i>	<i>Единовременн ый платеж</i>	<i>Единовременн ый платеж</i>	<i>Единовременн ый платеж</i>	<i>Единовременн ый платеж</i>
33	Корректировка		0%	0%	0%	0%
34	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
35	<i>Условия кредитования</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>
36	Корректировка		0%	0%	0%	0%
37	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
38	<i>Иные условия</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>
39	Корректировка		0%	0%	0%	0%
40	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
41	Условия продажи					
42	<i>Нетипичные для рынка условия</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>
43	Корректировка		0%	0%	0%	0%
44	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
45	<i>Сделка между аффилированными лицами</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>	<i>Отсутствую т</i>
46	Корректировка		0%	0%	0%	0%
47	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5	6
48	Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
49	Корректировка		0%	0%	0%	0%
50	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
51	Условия рынка					
52	Изменение цен за период между датами сделки и оценки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
53	Корректировка		0%	0%	0%	0%
54	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		65,00	45,96	40,00	41,50
55	Скидки к ценам предложений	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
56	Корректировка		-15%	-15%	-15%	-15%
57	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		55,25	39,07	34,00	35,28
58	Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
59	Корректировка		0%	0%	0%	0%
60	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		55,25	39,07	34,00	35,28
61	Вид использования и (или) зонирование					
62	Вид использования	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты
63	Корректировка		0%	0%	0%	0%
64	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		55,25	39,07	34,00	35,28
65	Зонирование	В соответствии с категорией земель объекта оценки и правилами землепользования и застройки территорий.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.
66	Корректировка		0%	0%	0%	0%
67	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		55,25	39,07	34,00	35,28
68	Местоположение объекта					
69	Местоположение земельного участка	Районные центры	Окрестности област., республик., краевого	Крупная трасса и автомагистраль	Поселки, села, деревни	Поселки, села, деревни

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5	6
			центра			
70	Корректировка		-30%	-14%	+21%	+21%
71	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		38,68	33,60	41,14	42,69
72	Расположение относительно автомагистралей	Удаленно	Удаленно	В непосредственной близости	Удаленно	Удаленно
73	Корректировка		0%	0%	0%	0%
74	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		38,68	33,60	41,14	42,69
75	Физические характеристики объекта					
76	Общая площадь (фактор масштаба)	24 207,00	10 000,00	21 325,00	12 500,00	20 000,00
77	Корректировка		-7%	-1%	-6%	-2%
78	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		35,97	33,26	38,67	41,84
79	Наличие электроснабжения на участке	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
80	Корректировка		0%	0%	0%	0%
81	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		35,97	33,26	38,67	41,84
82	Наличие газоснабжения на участке	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
83	Корректировка		0%	0%	0%	0%
84	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		35,97	33,26	38,67	41,84
85	Наличие водоснабжения и канализации на участке	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
86	Корректировка		0%	0%	0%	0%
87	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		35,97	33,26	38,67	41,84
88	Наличие железнодорожной ветки на участке	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
89	Корректировка		+14,00%	+14,00%	+14,00%	+14,00%
90	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
91	Экономические характеристики					

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5	6
92	Уровень операционных расходов	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.
93	Корректировка		0%	0%	0%	0%
94	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
95	Условия аренды	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду
96	Корректировка		0%	0%	0%	0%
97	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
98	Состав арендаторов	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду	Участок не предоставляется в аренду
99	Корректировка		0%	0%	0%	0%
100	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
101	Иные характеристики	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
102	Корректировка		0%	0%	0%	0%
103	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
104	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
105	Наличие иного не связанного имущества	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
106	Корректировка		0%	0%	0%	0%
107	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
108	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
109	Другие характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
110	Корректировка		0%	0%	0%	0%
111	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		41,01	37,92	44,08	47,70
112	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам					
113	Метод согласования результатов		Метод обратных суммарных корректировок по модулю			
114	Весовой коэффициент		20,21%	30,32%	23,82%	25,65%
115	Взвешенная стоимость, руб.		8,29	11,5	10,5	12,24
116	Рыночная ст-ть ед. сравн., руб.		42,53			
117	Кол-во ед. сравн.		24 207,00			

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5	6
118	Рыночная стоимость, руб.		1 029 523,71			

13.1.3.4.1.1.1. Корректировка на условия продажи

Корректировка на торг определена как скидка на уторговывание на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости, в соответствии с [ЛЕЙФЕР 2014-1] в размере 15%. Корректировку на условия продажи принимаем равной -15%.

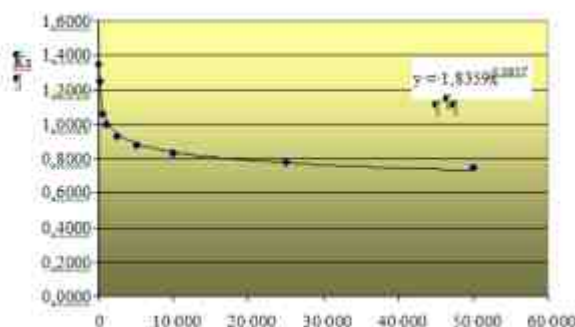
13.1.3.4.1.1.2. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

На основании статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка [Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.] Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$KS = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

, где: KS – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, корректировка по данному фактору, рассчитывается на основе следующей формулы:

$$Kn = (Coo/Coa) - 1) * 100\%$$

, где Kn - размер корректировки на общую площадь (фактор масштаба), Coo - расчетное значение коэффициента поправки KS для объекта оценки, Coa - расчетное значение коэффициент поправки KS для объекта-аналога.

13.1.3.4.1.1.3. Корректировка на местоположение

В соответствии с [ЛЕЙФЕР 2014-3] корректировка для оцениваемых земельных участков,

расположенных в районном центре, относительно земельных участков, расположенных в окрестностях областного центра составляет -30%, относительно земельных участков расположенных на крупных трассах и автомагистралях составляет -14%, относительно земельных участков, расположенных в поселках, селах области составляет +21%.

13.1.3.4.1.1.4. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

В соответствии с [ЛЕЙФЕР 2014-3] корректировка для оцениваемых земельных участков, с железнодорожной веткой относительно земельных участков без железнодорожной ветки составляет +14%.

13.1.3.4.1.1.5. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Согласования результатов проводилось методом обратных суммарных корректировок по модулю, исходя из суммы модулей введенных корректировок (чем больше сумма, тем меньше вес).

Таблица 40: Расчет весовых коэффициентов (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016)

№ п/п	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	1	2	3	4	5
1	Сумма корректировок по модулю	66,00%	44,00%	56,00%	52,00%
2	Обратное значение (1/стр.1)	1,5152	2,2727	1,7857	1,9231
3	Сумма обратных значений (Сумма стр.2)	7,4967			
4	Весовой коэффициент (стр 2/стр.3)	20,21%	30,32%	23,82%	25,65%

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 1 029 523,71 рублей (НДС не предусмотрен).

13.1.4. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

13.1.4.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

13.1.4.2. Возможность применения доходного подхода к оценке

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

13.1.4.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Таблица 41: Методы доходного подхода

№ п/п	Наименование	Условия применения
	1	2
1	Метод капитализации земельной ренты	<ul style="list-style-type: none"> • Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; • Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
2	Метод остатка	<ul style="list-style-type: none"> • Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; • Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
3	Метод предполагаемого использования	<ul style="list-style-type: none"> • Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; • Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.
4	Метод разбивки на земельные участки (вариант метода предполагаемого использования)	<ul style="list-style-type: none"> • Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; • Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

При расчете методом остатка используется метод прямой капитализации. Применение метода прямой капитализации является объективным лишь в случаях отсутствия объективных предпосылок к неравномерному изменению в будущем денежных потоков, генерируемых недвижимым имуществом. В настоящее время на рынке недвижимости наблюдается значительное колебание арендных ставок на аналогичные объекты недвижимости, и, как следствие, неравномерное изменение денежных потоков. На основании вышеизложенного не представляется возможным рассчитать стоимость оцениваемого земельного участка методом остатка. Метод предполагаемого использования основан на наличии информации о доходности предполагаемого объекта недвижимости. Применение данного метода возможно при соответствии предполагаемого использования наилучшему и наиболее эффективному использованию земельного участка. В связи с тем, что отсутствуют данные о предполагаемой доходности от использования земельного участка, метод не применялся. Условие применения метода капитализации земельной ренты — наличие информации о величине земельной ренты. У оценщика отсутствует информация о величине земельной ренты (рыночной ставке арендной платы) за аналогичные земельные участки. При анализе рынка недвижимости не было найдено ни одного предложения по аренде земельного участка. Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода при оценке стоимости права собственности на земельный участок.

Не представляется возможным определить стоимость объекта оценки с применением методов доходного подхода.

13.2. Нежилая недвижимость

13.2.1. Анализ наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость, формируется наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимости, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбираемому типичным инвестором на рынке.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- Существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
- Градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Существующее использование недвижимости. Данный принцип также означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов. В жизни наиболее эффективное использование может не совпадать с существующим использованием оцениваемого объекта недвижимости.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно быть физически возможным, законодательно разрешенным и экономически оправданным.

13.2.1.1. Алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
- Юридическая допустимость / Законодательная разрешенность – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
- Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таблица 42: Предварительный анализ НЭИ

№ п/п	Вариант использования	Юридическая разрешенность	Физическая осуществимость	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность	Вывод о наиболее эффективном использовании
	1	2	3	4	5	6
1	Производственно-складское	Юридические ограничения отсутствуют	Существует физическая возможность использования без реконструкции и переоборудования объекта	Вариант финансово целесообразен	Является максимально эффективным	Является максимально эффективным
2	Административно-офисное	Юридические ограничения отсутствуют	Существует физическая возможность использования	Вариант финансово не целесообразен так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
3	Торгово-офисное	Юридические ограничения отсутствуют	Существует физическая возможность использования	Вариант финансово не целесообразен так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
4	Торговое	Юридические ограничения отсутствуют	Существует физическая возможность использования без реконструкции и переоборудования объекта	Вариант финансово не целесообразен так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
5	Жилое	Вариант использования юридически не возможен	Существует физическая возможность использования при	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует	Не является наиболее эффективным

			значительной реконструкции и переоборудования объекта	не всем критериям НЭИ	не всем критериям НЭИ	
--	--	--	---	-----------------------	-----------------------	--

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку, объемно-планировочные решения и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным, использованием объекта оценки является использование его в качестве производственно-складской недвижимости.

13.2.1.2. Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят [ИПО]:

Первый метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

Второй метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Метод качественного анализа

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

13.2.1.2.1. Метод качественного анализа

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах (Плохо - 1 балл, Удовлетворительно - 2 балла, Хорошо - 3 балла, Отлично - 4 балла), параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;
- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Таблица 43: Результаты метода качественного анализа

№ п/п	Вариант использования	Общая площадь, балл	Объемно-планировочные решения, балл	Транспортная доступность, балл	Наличие инженерных систем, балл	Общее физическое состояние, балл	Местоположение, балл	Суммарный балл (стб.2 + стб.3 + стб.4 + стб.5 + стб.6 + стб.7)
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Производственно-складское	4	3	3	3	4	4	21

2	Административно-офисное	1	1	3	3	4	4	16
3	Торгово-офисное	1	1	3	3	4	4	16
4	Торговое	1	1	3	3	4	4	16
5	Жилое	1	1	3	3	4	4	16

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта по данным вышеприведённой таблицы является использование в качестве производственно-складской недвижимости (21 балл), суммарный балл которого – наиболее высокий.

Исходя из анализа НЭИ оценщиками сделан вывод о варианте использования объекта оценки в качестве производственно-складской недвижимости, как о наиболее эффективном, т. е. обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающем со сложившейся на рынке практикой.

13.2.2. 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-1, п. 15].

13.2.2.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

- Определение затрат на замещение объекта оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства;
- Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний [ФСО-1, п. 9].

13.2.2.2. Возможность применения затратного подхода к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства [ФСО-1, п. 9].

13.2.2.3. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с [ФЕДОТОВА, стр. 214 - 216] в рамках затратного подхода существуют следующие методы оценки:

Таблица 44: Существующие методы оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование метода	Условия применения метода
	1	2
1	Метод сравнительной единицы	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации о стоимости строительства сравнительной единицы в базисном уровне цен. • Наличие информации о количестве единиц сравнения.
2	Метод разбивки по компонентам	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации о стоимости строительства отдельных строительных компонентов оцениваемого объекта — фундаментов, стен, перекрытий, и т.п.
3	Метод субподряда	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации о затратах на выполнение работ по строительству оцениваемого объекта субподрядчиками.
4	Метод разбивки по	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации о стоимости выполнения работ по строительству

№ п/п	Наименование метода	Условия применения метода
	1	2
	профилю	оцениваемого объекта, при разбивке их по профилю — земляные работы, штукатурные работы, и т.п.
5	Метод выделения затрат	• Наличие информации о стоимости строительства различных компонентов оцениваемого объекта (с использованием разных единиц сравнения).
6	Метод количественного обследования	• Наличие детального количественного и стоимостного расчета затрат на строительство оцениваемого объекта — сметный расчет.

а основании анализа условий применения и наличия информации, существенной для применения методов, обоснованно были выбраны следующие методы оценки в рамках затратного подхода: метод сравнительной единицы.

13.2.2.4. Метод сравнительной единицы

Этапы применения метода сравнительной единицы:

- Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа, путем умножения скорректированной единицы строения на количество единиц сравнения (площадь, объем) и учета прибыли предпринимателя;
- Определение накопленного износа и устаревания недвижимых улучшений;
- Расчет стоимости недвижимых улучшений, путем корректировки затрат на замещение без учета износа на износ.

13.2.2.4.1. Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость замещения (воспроизводства) объекта методом сравнительной единицы рассчитывается по следующей формуле:

$$CЗ = Cед.ср. \cdot Kед \cdot Kср \cdot Kмест \cdot Kвр \cdot Kндс \cdot Kпп$$

где CЗ — стоимость замещения (воспроизводства);

Cед.ср. — стоимость строительства сравнительной единицы (единицы потребительских свойств) в ценах на базисную дату;

Kед — количество сравнительных единиц (строительный объем, общая площадь, и т.д.);

Kср — коэффициент сравнения, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным подобным типовым сооружением по площади, объему, прочим физическим характеристикам;

Коэффициент сравнения рассчитывался по следующей формуле:

$$Kср = Kкап \cdot Kприст \cdot Kстэ$$

где Kкап — коэффициент, учитывающий отличие между оцениваемым объектом и выбранным подобным типовым сооружением по группе капитальности (В соответствии с [РУПВС, Капитальность зданий])

Kприст — коэффициент, учитывающий наличие общей стены (фундамента) между пристроями.

Kстэ — коэффициент, учитывающий отличие между оцениваемым объектом и выбранным подобным типовым сооружением по имеющимся санитарно-техническим и электротехническим устройствам (В соответствии с [РУПВС, Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства])

При отсутствии отличий между оцениваемым объектом и выбранным подобным типовым сооружением по площади, объему, прочим физическим характеристикам Kср = 1,00.

Kмест — коэффициент учитывающий местоположение строительства объекта. В соответствии с [КО-ИНВЕСТ, Индексы, №90, январь 2015] Kмест = 0,847.

Kвр — коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительства сравнительной единицы в период между базисной датой и датой оценки.

Таблица 45: Расчет коэффициентов времени

№ n/n	Показатель	Период	Ист-к инф.	Уровень цен	Значение
	1	2	3	4	5
1	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на 01.01.2010 к ценам 01.01.1991	01.01.1991- 01.01.2010	КО- ИНВЕ СТ, Индекс ы, №72, июль 2010	Московская область	55,982
2	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на дату оценки к ценам 01.01.1991	01.01.1991- дата оценки	КО- ИНВЕ СТ, Индекс ы, №90, январь 2015	Московская область	90,159
3	Коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между промежуточной датой и датой оценки	01.01.2010- дата оценки	стр.2 / стр.1	Московская область	1,61

Кндс — коэффициент учитывающий НДС (налог на добавленную стоимость) — 1,18 (при использовании информации о стоимости строительства данной без учета НДС — сборники УПВС, справочники УПСС КО-ИНВЕСТ)

Кпп — коэффициент величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора). Рассчитывается по формуле:

$$K_{pp} = 1 + \frac{ПП}{100\%}$$

где ПП — Величина предпринимательской прибыли (прибыль инвестора) в процентах;

В соответствии с [ЛЕЙФЕР-2014-3] прибыль предпринимателя равна и равна 14%. Кпп = 1,14

Таблица 46: Стоимость строительства сравнительной единицы

№ n/n	Наименование	Справоч ник	Сборник , отдел, раздел, таблица	Базис. дата	Характеристика аналога	Группа кап-ти (КС)	Ед.ср.	Ст-ть стр- ва ед.сравн.в базисных ценах, руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цех по производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	[КИ ПЗ]	Табл. ПЗ.11.12 2	01.01.10	Главный производственный корпус (Промышленность строительных материалов, деталей и конструкций) Объем 65120 м3, Площадь 4870 кв.м., КС-6, Класс качества: Эконом	КС-6	м3	1 971,93
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	[СПР]	http://zaborpro73.ru/	08.05.15	Забор из профнастила высота 2 м, окрашенный	КС-11	м2	745,00
3	Ворота из металлического	[СПР]	http://zabor-	08.05.15	Ворота из профнастила	КС-11	м2	22 500,00

№ п/п	Наименование	Справочник	Сборник, отдел, раздел, таблица	Базис. дата	Характеристика аналога	Группа кап-ти (КС)	Ед.ср.	Ст-ть стр-ва ед.сравн.в базисных ценах, руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
	профлиста (лит. II)		ss.ru/otkatchnie/					

Таблица 47: Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа

№ п/п	Наименование	Ед.ср.	Се.с., руб.	So	Кср	Кмес т	Квр	Кпн	Кндс	Ст, руб. (стб.3*стб.4*стб.5*стб.6*стб.7*стб.8*стб.9)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Цех по производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	м3	1 971,93	99 867,00	1,00 0	0,847	1,610	1,1400	1,18	361 251 486,72
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	м2	745,00	880,04	1,00	1,000	1,000	1,1400	1,00	747 417,12
3	Ворота из металлического профлиста (лит. II)	м2	22 500,00	8,50	1,00	1,000	1,000	1,1400	1,00	218 025,00

13.2.2.4.2. Определение накопленного износа и устаревания недвижимых улучшений

Накопленный износ и устаревания недвижимых улучшений определялся выше.

13.2.2.4.3. Расчет стоимости объекта недвижимых улучшений

Таблица 48: Расчет стоимости недвижимых улучшений

№ п/п	Наименование	Ст-ть нов. стр-ва с уч. НДС, руб.	Физический износ	Ст-ть нов. стр-ва с уч. физ. износа и НДС, руб. (стб.2*(1-стб.3))	Функциональный износ	Внешний износ	Рыночная ст-ть с уч. НДС, руб. (стб.2*(1-стб.3)*(1-стб.5)*(1-стб.6))
	1	2	3	4	5	6	7
1	Цех по производству наполнителей из диатомита (лит. Б,Б1)	361 251 486,72	10,00%	325 126 338,05	0,00%	77,00%	74 779 057,75
2	Ограждение из металлического профлиста (лит. I)	747 417,12	10,00%	672 675,41	0,00%	77,00%	154 715,34
3	Ворота из металлического профлиста (лит. II)	218 025,00	10,00%	196 222,50	0,00%	77,00%	45 131,18

Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, составляет 74 978 904,27 рублей.

13.2.3. 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-1, п. 14].

13.2.3.1. Возможность применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов [ФСО-1, п. 22].

13.2.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с [ТАРАСЕВИЧ] в рамках сравнительного подхода существуют следующие методы оценки:

Таблица 49: Существующие методы оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование метода	Условия применения метода
	1	2
1	Метод сравнения продаж	• Наличие достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
2	Метод на основе соотношения дохода и цены продажи	• Применяется при наличии информации о действительном (потенциальном) валовом доходе, приносимым объектом оценки, и достаточной информации об соотношении дохода и цены продаж объектов-аналогов.

На основании анализа условий применения и наличия информации, существенной для применения методов, обоснованно были выбраны следующие методы оценки в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж

13.2.3.3. Метод сравнения продаж

13.2.3.3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единицы сравнения;
- Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому значимому элементу сравнения;
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным аналогам.

Таблица 50: Расчет стоимости методом сравнения продаж

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4	5
1	Выбор объектов-аналогов				
2	Сегмент рынка	Производственно-складская недвижимость			
3	Описание	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
4	Цена, руб.		14 990 000,00	18 610 000,00	45 000 000,00
5	Общая площадь, кв.м.	8 164,40	2 060,00	2 362,00	5 000,00
6	Площадь земельного участка, кв.м.	24 207,00	15 000,00	8 992,00	45 000,00
7	Дата сделки (предложения)	20.05.15	20.05.15	20.05.15	20.05.15

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4	5
8	Местоположение				
9	Субъект РФ	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область	Ульяновская область
10	Муниципал. район	Инзенский район	Старомайнский район	Барышский район	Ульяновский район
11	Населенный пункт	г. Инза	р.п. Старая Майна	г. Барыш	Лаишевка
12	Район	-	-	-	-
13	Микрорайон	-	-	-	-
14	Улица	ул. К.Либкнехта	-	ул. Строителей	-
15	Дом	13	-	-	-
16	Иное опис. место-ния	-	-	-	-
17	Источник информации				
18	Ссылка на источник информации		http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-staraya-mayna-mira-ulica-20105882/	https://www.avito.ru/barysh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2362_m_595382_977	http://ulmls.realestate.ru/detail.php?row0=cn1_010711&table=objects
19	Контактное лицо		Игорь Александрович	Компания ПРАЙМ	ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ (ООО)
20	Контактный телефон		-	98-22-22	8-927-988-78-99
21	Выбор единиц сравнения	Цена за 1 кв.м. общей площади недвижимых улучшений			
22	Кол-во ед. сравн.	8 164,40	2 060,00	2 362,00	5 000,00
23	Знач. ед. сравн., руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
24	<i>Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов</i>				
25	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав				
26	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
27	Корректировка		0%	0%	0%
28	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
29	Ограничения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
30	Корректировка		0%	0%	0%
31	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
32	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
33	Вид оплаты	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
34	Корректировка		0%	0%	0%
35	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
36	Условия кредитования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
37	Корректировка		0%	0%	0%
38	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4	5
39	Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
40	Корректировка		0%	0%	0%
41	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
42	Условия продажи				
43	Нетипичные для рынка условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
44	Корректировка		0%	0%	0%
45	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
46	Сделка между аффилированными лицами	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
47	Корректировка		0%	0%	0%
48	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
49	Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
50	Корректировка		0%	0%	0%
51	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
52	Условия рынка				
53	Изменение цен за период между датами сделки и оценки	Нет	Нет	Нет	Нет
54	Корректировка		0%	0%	0%
55	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 276,70	7 878,92	9 000,00
56	Скидки к ценам предложений	Нет	Есть	Есть	Есть
57	Корректировка		-15%	-15%	-15%
58	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		6 185,20	6 697,08	7 650,00
59	Иные условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
60	Корректировка		0%	0%	0%
61	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		6 185,20	6 697,08	7 650,00
62	Вид использования и (или) зонирование				
63	Вид использования	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты	Под промышленные объекты
64	Корректировка		0%	0%	0%
65	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		6 185,20	6 697,08	7 650,00
66	Зонирование	В соответствии с категорией земель объекта оценки и правилами землепользования и застройки территорий.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.	Ограничения по зонированию, препятствующие использованию, аналогичного объекту оценки (с учетом имеющихся улучшений объекта оценки) отсутствуют.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4	5
67	Корректировка		0%	0%	0%
68	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		6 185,20	6 697,08	7 650,00
69	Местоположение объекта				
70	Местоположение	Районный центр	Районный центр	Районный центр	Районный центр
71	Корректировка		0%	0%	0%
72	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		6 185,20	6 697,08	7 650,00
73	Физические характеристики объекта				
74	Физическое состояние здания	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
75	Корректировка		+25%	+25%	+25%
76	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 731,50	8 371,35	9 562,50
77	Общая площадь (фактор масштаба)	более 1000 кв.м.	более 1000 кв.м.	более 1000 кв.м.	более 1000 кв.м.
78	Корректировка		0%	0%	0%
79	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 731,50	8 371,35	9 562,50
80	Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
81	Корректировка		0%	0%	0%
82	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 731,50	8 371,35	9 562,50
83	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	24 207,00	15 000,00	8 992,00	45 000,00
84	Корректировка		-2%	0%	-3%
85	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 576,87	8 371,35	9 275,63
86	Материал стен	Кирпичный/бетонный (капитальный) объект	Кирпичный/бетонный (капитальный) объект	Кирпичный/бетонный (капитальный) объект	Кирпичный/бетонный (капитальный) объект
87	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
88	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		7 576,87	8 371,35	9 275,63
89	Наличие железнодорожной ветки на участке	Есть	Нет	Нет	Нет
90	Корректировка		+14%	+14%	+14%
91	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
92	Этаж расположения	Первый и выше	Первый и выше	Первый и выше	Первый и выше
93	Корректировка		0%	0%	0%
94	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
95	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	Менее 15%	Менее 15%	Менее 15%	Менее 15%
96	Корректировка		0%	0%	0%
97	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
98	Доступная	Для среднего и	Для среднего и	Для среднего и	Для среднего и

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4	5
	электрическая мощность	крупного производства	крупного производства	крупного производства	крупного производства
99	Корректировка		0%	0%	0%
100	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
101	Тип объекта	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание	Отдельно-стоящее здание
102	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
103	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
104	Наличие грузоподъемных механизмов	Есть	Есть	Есть	Есть
105	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
106	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
107	Рабочая высота потолка	До 15 м	До 15 м	До 15 м	До 15 м
108	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
109	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
110	Расположение на огороженной территории	Есть	Есть	Есть	Есть
111	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
112	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
113	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
114	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
115	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
116	Экономические характеристики				
117	Уровень операционных расходов	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.	Уровень операционных расходов соответствует средним значениям по рынку на аналогичные объекты.
118	Корректировка		0%	0%	0%
119	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
120	Условия аренды	Объект не предоставляется в аренду	Объект не предоставляется в аренду	Объект не предоставляется в аренду	Объект не предоставляется в аренду
121	Корректировка		0%	0%	0%
122	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
123	Состав арендаторов	Объект не предоставляется в аренду	Объект не предоставляется в аренду	Объект не предоставляется в аренду	Объект не предоставляется в аренду
124	Корректировка		0%	0%	0%

№ n/n	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4	5
125	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
126	Иные характеристики	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
127	Корректировка		0%	0%	0%
128	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
129	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью				
130	Наличие иного не связанного имущества	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
131	Корректировка		0%	0%	0%
132	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
133	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость				
134	Другие характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
135	Корректировка		0%	0%	0%
136	Скоррект. знач. ед. сравн, руб.		8 637,63	9 543,34	10 574,22
137	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам				
138	Метод согласования результатов		Метод обратных суммарных корректировок по модулю		
139	Весовой коэффициент		33,12%	34,35%	32,54%
140	Взвешенная стоимость, руб.		2860,78	3278,14	3440,85
141	Рыночная ст-ть ед. сравн., руб.		9 579,77		
142	Кол-во ед. сравн.		8 164,40		
143	Рыночная стоимость, руб.		78 213 074,19		
144	Рыночная стоимость зем. участка, руб.		1 029 523,71		
145	Рыночная стоимость улучшений, руб.		77 183 550,48		

13.2.3.3.1.1.1. Корректировка на условия продажи

Корректировка на торг определена как скидка на уторговывание на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости, в соответствии с [ЛЕЙФЕР 2014-1] в размере 15%. Корректировку на условия продажи принимаем равной -15%.

13.2.3.3.1.1.2. Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка на физическое состояние здания в соответствии с [ЛЕЙФЕР 2014-1] составляет +25% для зданий в хорошем техническом состоянии относительно зданий в удовлетворительном техническом состоянии.

13.2.3.3.1.1.3. Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка определялась исходя из разницы отношений площади земельного участка под объектом оценки к площади улучшений объекта оценки и площади земельного участка под объектом аналогом к площади улучшений аналога умноженная на удельную стоимость земельного участка, определенную выше в рамках сравнительного подхода (44,28 рублей/кв.м). Для получения относительной корректировки полученное значение необходимо поделить на скорректированную удельную цену полученную на предыдущем этапе корректирования.

13.2.3.3.1.1.4. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

В соответствии с [ЛЕЙФЕР 2014-3] корректировка для объектов с железнодорожной веткой относительно объектов без железнодорожной ветки составляет +14%.

13.2.3.3.1.1.5. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Согласования результатов проводилось методом обратных суммарных корректировок по модулю, исходя из суммы модулей введенных корректировок (чем больше сумма, тем меньше вес)

Таблица 51: Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	1	2	3	4
1	Сумма корректировок по модулю	56,00%	54,00%	57,00%
2	Обратное значение (1/стр.1)	1,7857	1,8519	1,7544
3	Сумма обратных значений (Сумма стр.2)	5,3920		
4	Весовой коэффициент (стр 2/стр.3)	33,12%	34,35%	32,54%

Рыночная стоимость незавершенного строительством цеха по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,II, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 77 183 550,48 рублей (с учетом НДС)

13.2.4. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

13.2.4.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

13.2.4.2. Возможность применения доходного подхода к оценке

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

13.2.4.3. Отказ от использования доходным подходом

У оценщика отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применение доходного подхода не представляется возможным.

Не представляется возможным рассчитать рыночную стоимость недвижимости доходным подходом.

13.3. Машины и оборудование

13.3.1. Анализ наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой

стоимости.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование оборудования, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта должно быть физически возможным, законодательно разрешенным и экономически оправданным.

Объектом оценки является оборудование в новом, удовлетворительном, хорошем и очень хорошем техническом состоянии. Законодательные ограничения по его использованию по назначению отсутствуют. Использование оборудования по назначению является экономически оправданным. Оценщиком не выявлено альтернативных экономически оправданных способов использования оцениваемого оборудования. Следовательно, использование оборудования по назначению обеспечивает максимальную доходность.

На основании вышесказанного, оценщик пришел к выводу, что вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки является вариант использования его по назначению.

13.3.2. 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.

13.3.2.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Определение затрат на замещение объекта оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства;

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

13.3.2.2. Возможность применения затратного подхода к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

13.3.2.3. Определение затрат на замещение объекта оценки

При определении затрат на замещение объекта оценки использовались цены предложений аналогичного нового оборудования, ценовые индексы рассчитанные на основании отношения стоимости нового оборудования и его балансовой стоимости, а также индексацией балансовой стоимости (В соответствии с индексами цен производителей промышленных товаров по Российской Федерации в 1998-2014 гг. по данным Росстата)

Таблица 52: Расчет стоимости замещения

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	Мобильные бетонные заводы КОМПАКТ	2 173 866,64	http://zzbo.ru/price	1,00	20,30%	14,21%	2 615 161,57	1 864 960,19
2	Склад цемента 2*60 тн (инв. № 00000864)	Силос цемента СЦ-62	880 000,00	http://zzbo.ru/price	1,00	20,30%	14,21%	1 058 640,00	754 952,00
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	Вальцы тонкого помола СМК-516	1 150 000,00	http://www.mashprom.com/index.php?id=48&Itemid=33&option=com_content&task=view	1,00	20,30%	14,21%	1 383 450,00	986 585,00
4	Вентиллятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	В-Ц 14-46-8 37,0/750 Р	161 860,00	http://www.energomet.ru/shop/UID_11383.html	1,00	30,40%	21,28%	211 065,44	127 416,19
5	Глинорастиратель СМК-530 (инв.№ 000002290)	Глинорастиратель СМК 530	5 300 000,00	http://nartkala.cenotavr.ru/glinorastiratel-smk-530-307321	1,00	20,30%	14,21%	6 375 900,00	4 546 870,00
6	Глинорыхлитель одновальный	Глинорыхлитель одновальный СМК 496	500 000,00	http://nartkala.cenotavr.ru/glinorastiratel-smk-530-307321	1,00	20,30%	14,21%	601 500,00	428 950,00

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	СМК-496 (инв.№ 00000743)								
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	Горелка газовая вихревая ГТВ-500	39 500,00	http://saratovgaz.ru/p14390012-gorelka-gazovaya-vihrevaya.html	1,00	20,30%	14,21%	47 518,50	33 887,05
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин ИМ 1001 (инв.№ 000002419)	Электродвигатель ДАЗО4-400У-8 250кВт 750об/мин 6000В	560 000,00	http://www.metaprom.ru/industry581158-Perm.html	1,00	41,00%	28,70%	789 600,00	399 280,00
9	Дымосос центробежный ДН-11,2 (инв.№ 000002407)	ДН-11,2-1000 - дымосос с электродвигателем 1000 об/мин	130 800,00	http://energomashholding.ru/oborudovanie/kvo/tdm/dymososy/dymososy-s-posadkoj-na-val-el-dv/26-dymosos-dn-11-2-1000.html	1,00	30,40%	21,28%	170 563,20	102 965,76
10	Дымосос центробежный ДН-12,5 (инв.№ 00000948)	ДН-12,5-1000 - дымосос с электродвигателем 1000 об/мин.	154 600,00	energomashholding.ru Дымосос ДН-12,5-1000	1,00	30,40%	21,28%	201 598,40	121 701,12

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
11	Дымосос центральный ДН-13 (инв.№ 000002214)	ДН-13-1500 - дымосос с электродвигателем 1500 об/мин	292 100,00	http://energomashholding.ru/oborudovanie/kvo/tdm/dymososy/dymososy-s-posadkoj-na-val-el-dv/33-dymosos-dn-13-1500.html	1,00	30,40%	21,28%	380 898,40	229 941,12
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	Железоотделитель подвесной ДЖ100	127 000,00	http://www.stroy.net.ru/catalog/zhelezootdelitel-podvesnoj-dzh100-5345031.html	1,00	20,30%	14,21%	152 781,00	108 953,30
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	3 384 766,41	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 12 (127 000,00 /132 203,39 = 0,96)	1,00	30,20%	21,14%	4 406 965,87	2 669 226,79

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв. № 000002406)	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв. № 000002406)	960 000,00	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 12 (127 000,00 /132 203,39 = 0,96)	1,00	20,30%	14,21 %	1 154 880,00	823 584,00
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16,5 м) (инв. № 000000134)	Кран балка опорная 3,2 т 16,5 м	223 000,00	http://gruzpodem.ru/product/922/	1,00	20,30%	14,21 %	268 269,00	191 311,70
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв. № 000002015)	Кран балка опорная 10 т 10,5 м	347 000,00	http://gruzpodem.ru/product/1161/	1,00	20,30%	14,21 %	417 441,00	297 691,30
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750 К (инв. № 000002419)	Мельница молотковая тангенциальная ММТ -1300-2030-750к	2 500 000,00	http://kazan.pulscen.ru/products/melnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmt_1300_2030_750k_16987566	1,00	20,30%	14,21 %	3 007 500,00	2 144 750,00

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750 К (инв. № 00002467)	Мельница молотковая тангенциальная ММТ -1300-2030-750к	2 500 000,00	http://kazan.pulscen.ru/products/melnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmt_1300_2030_750k_16987566	1,00	20,30%	14,21%	3 007 500,00	2 144 750,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв. № 000002347)	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв. № 000002347)	17 457 683,31	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 25 (9 000 000,00 / 9 141 534,00 = 0,99)	1,00	20,30%	14,21%	21 001 593,02	14 976 946,51
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв. № 00002468)	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв. № 00002468)	471 864,40	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 12 (127 000,00 / 132 203,39 = 0,96)	1,00	20,30%	14,21%	567 652,87	404 812,47
21	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв. № 000002411)	Питатель пластинчатый легкий СМК-214	250 000,00	http://kazan.pulscen.ru/products/melnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmt_1300_2030_750k_16987566	1,00	20,30%	14,21%	300 750,00	214 475,00

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
22	Питатель пластичный СМК-214 (инв.№ 00002469)	Питатель пластинчатый легкий СМК-214	250 000,00	http://kazan.pulscen.ru/products/melnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmt_1300_2030_750k_16987566	1,00	20,30%	14,21%	300 750,00	214 475,00
23	Питатель пластичный СМК-352 (инв.№ 000000951)	Питатель пластинчатый СМК-352 (инв.№ 000000951)	893 652,90	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 12 (127 000,00 /132 203,39 = 0,96)	1,00	20,30%	14,21%	1 075 064,44	766 664,82
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв.№ 000002051)	Пресс безвакуумный СМК-435	500 000,00	http://39825.ru.all.biz/press-bezvakuumnyj-smk-435-g685776	1,00	20,30%	14,21%	601 500,00	428 950,00
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14)	9 000 000,00	http://samara.zement.ru/firms/3131/do/&afirst=0	1,00	20,30%	14,21%	10 827 000,00	7 721 100,00
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв.№ 00002015)	Таль электрическая ТЭ 1000 10т 12м	212 764,00	http://gruzpodem.ru/product/851/	1,00	20,30%	14,21%	255 955,09	182 530,24

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв.№ 000002355)	Теплогенератор ТБВ 1,2-3,2 мВт	1 031 550,00	http://myprom.ru/board/teplogenerator-tbv-1-2-3-2-mvt-100427.html	1,00	30,40%	21,28%	1 345 141,20	812 036,16
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв.№ 000002422)	Теплогенератор ТБВ 1,2-3,2 мВт	2 852 800,00	http://myprom.ru/board/teplogenerator-tbv-1-2-3-2-mvt-100427.html	1,00	30,40%	21,28%	3 720 051,20	2 245 724,16
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв.№ 000002205)	Рукавный фильтр с обратной продувкой ФР-14-О	610 000,00	http://www.sanmed.info/	1,00	30,40%	21,28%	795 440,00	480 192,00
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв.№ 000000941)	Рукавный фильтр с обратной продувкой ФР-14-О	610 000,00	http://www.sanmed.info/	1,00	30,40%	21,28%	795 440,00	480 192,00
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	1 333 852,74	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 25 (9 000 000,00 / 9 141 534,00 = 0,99)	1,00	20,30%	14,21%	1 604 624,85	1 144 312,27

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв. № 000002423)	ЦН15-700х4УП(СП)	237 500,00	http://prominvest19.ru/tsiklony	1,00	30,40%	21,28%	309 700,00	186 960,00
33	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв. № 000001949)	ЦН15-700х4УП(СП)	237 500,00	http://prominvest19.ru/tsiklony	1,00	30,40%	21,28%	309 700,00	186 960,00
34	Циклон ЦН-15-800х6УП (инв. № 00000954)	ЦН15-800х6УП	497 000,00	http://prominvest19.ru/tsiklony	1,00	30,40%	21,28%	648 088,00	391 238,40
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв. № 000002289)	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв. № 000002289)	1 936 238,04	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 25 (9 000 000,00 / 9 141 534,00 = 0,99)	1,00	0,00%	0,00%	1 936 238,04	1 936 238,04
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М (инв. № 000001967)	МОСТ-ВС 100	1 999 000,00	http://tenro.ru/price/	1,00	20,30%	14,21%	2 404 797,00	1 714 942,10

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв. № 000009 76)	СМД-151-40 В=650 мм	787 796,05	http://gorsnab74.ru/dsob/konveyer	1,00	30,20%	21,14 %	1 025 710,46	621 255,97
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв. № 000009 72)	СМД-151-40 В=650 мм	493 808,49	http://gorsnab74.ru/dsob/konveyer	1,00	30,20%	21,14 %	642 938,65	389 417,38
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв. № 000009 71)	СМД-151-40 В=650 мм	162 302,99	http://gorsnab74.ru/dsob/konveyer	1,00	30,20%	21,14 %	211 318,49	127 992,14
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв. № 000009 74)	СМД-151-40 В=650 мм	545 561,03	http://gorsnab74.ru/dsob/konveyer	1,00	30,20%	21,14 %	710 320,46	430 229,43
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв. № 000009 73)	СМД-151-40 В=650 мм	530 946,31	http://gorsnab74.ru/dsob/konveyer	1,00	30,20%	21,14 %	691 292,10	418 704,26

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв. № 000008 91)	СМД-151-40 В=650 мм	202 613,85	http://gorsnab74.ru/dsob/konveyer	1,00	30,20%	21,14 %	263 803,23	159 781,28
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв. № 000021 02)	Таль электрическая ТЭ 500 5т 12м	141 266,00	http://gruzpodem.ru/product/845/	1,00	20,30%	14,21 %	169 943,00	121 192,10
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв. № 000002 109)	Кран балка опорная 3,2 т 16,5 м	223 000,00	http://gruzpodem.ru/product/922/	1,00	20,30%	14,21 %	268 269,00	191 311,70
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв. № 000002 110)	Кран балка опорная 3,2 т 16,5 м	223 000,00	http://gruzpodem.ru/product/922/	1,00	20,30%	14,21 %	268 269,00	191 311,70
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв. № 000021 08)	Кран балка опорная 3,2 т 16,5 м	223 000,00	http://gruzpodem.ru/product/922/	1,00	20,30%	14,21 %	268 269,00	191 311,70

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 000002109)	Таль электрическая ТЭ 320 3,2т 12м	120 980,00	http://gruzpodem.ru/product/840/	1,00	20,30%	14,21%	145 538,94	103 788,74
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002110)	Таль электрическая ТЭ 320 3,2т 12м	120 980,00	http://gruzpodem.ru/product/840/	1,00	20,30%	14,21%	145 538,94	103 788,74
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002108)	Таль электрическая ТЭ 320 3,2т 12м	120 980,00	http://gruzpodem.ru/product/840/	1,00	20,30%	14,21%	145 538,94	103 788,74
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	3 198 812,16	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 12 (127 000,00 /132 203,39 = 0,96)	1,00	20,30%	14,21%	3 848 171,03	2 744 260,95
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№	Грохот крутонаклонный СМД-226	520 000,00	http://vcszao.narod.ru/index/0-16	1,00	20,30%	14,21%	625 560,00	446 108,00

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	00001037)								
52	Грохот кругоаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	Грохот кругоаклонный СМД-226	520 000,00	http://vcszao.narod.ru/index/0-16	1,00	20,30%	14,21%	625 560,00	446 108,00
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	Фильтр рукавный КФЕ 144А6	1 400 000,00	http://www.trade.su/view/33020230	1,00	30,40%	21,28%	1 825 600,00	1 102 080,00
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	1 948 354,20	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 53 (1400000/1015565,00 = 1,17)	1,00	30,40%	21,28%	2 540 653,88	1 533 744,43
55	Оборудование для транспортировки и фасовки и высушенного порошка (инв.№ 000002360)	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	3 017 141,01	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 53 (1400000/1015565,00 = 1,17)	1,00	20,30%	14,21%	3 629 620,64	2 588 405,27

№ п/п	Наименование	Аналог	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Источник информации	Кэф. приведения	Монтаж, %	Демонтаж, %	Стоимость замещения с учетом НДС и монтажа, руб.	Стоимость замещения с учетом НДС и демонтажа, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	4 043 745,28	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 53 (1400000/1015565,00 = 1,17)	1,00	30,40%	21,28%	5 273 043,85	3 183 236,28
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	1 426 335,99	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 53 (1400000/1015565,00 = 1,17)	1,00	30,40%	21,28%	1 859 942,13	1 122 811,69
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	9 986 945,67	Исходя из балансовой стоимости и отношению цены предложения к балансовой стоимости по стр. 53 (1400000/1015565,00 = 1,17)	1,00	30,40%	21,28%	13 022 977,15	7 861 723,63
Итого:			91 723 467,47					113 258 596,98	76 648 876,82

Стоимость монтажных и демонтажных работ определялась исходя из Журнал «Оценочная деятельность» №2/2008, МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ "ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ" № 86 ИТОГИ ЗА IV КВАРТАЛ 2013Г. и за 2013г. в целом, М.: КО_ИНВЕСТ, 2013)

При расчете стоимости замещения использовалась стоимость замещения с учетом монтажа.

13.3.2.4. Определение накопленного износа и устаревания

Физический износ, функциональное и экономическое устаревания определены при описании объекта оценки.

13.3.2.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки производилось, путем корректировки затрат на воспроизводство (замещение) без учета износа и устареваний на износ и устаревания. Расчет приведен в следующей таблице:

Таблица 53: Расчет стоимости

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения с учетом НДС, руб.	Совокупный износ	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (стб.2 * (1- стб.3))
	1	2	3	4
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	2 615 161,57	42,88%	1 493 780,29
2	Склад цемента 2*60 тн (инв.№ 00000864)	1 058 640,00	42,88%	604 695,17
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	1 383 450,00	42,88%	790 226,64
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	211 065,44	67,37%	68 870,65
5	Глинорастиратель СМК-530 (инв.№ 000002290)	6 375 900,00	42,88%	3 641 914,08
6	Глинорыхлитель одновальный СМК-496 (инв.№ 00000743)	601 500,00	42,88%	343 576,80
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	47 518,50	42,88%	27 142,57
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001 (инв.№ 000002419)	789 600,00	46,32%	423 857,28
9	Дымосос центробежный ДН-11,2 (инв.№ 000002407)	170 563,20	67,37%	55 654,77
10	Дымосос центробежный ДН-12,5 (инв.№ 00000948)	201 598,40	67,37%	65 781,56
11	Дымосос центробежный ДН-13 (инв.№ 000002214)	380 898,40	67,37%	124 287,15
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	152 781,00	42,88%	87 268,51
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	4 406 965,87	59,18%	1 798 923,47
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв.№ 000002406)	1 154 880,00	42,88%	659 667,46
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв.№ 000000134)	268 269,00	42,88%	153 235,25
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв.№ 000002015)	417 441,00	42,88%	238 442,30
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв. № 000002419)	3 007 500,00	42,88%	1 717 884,00
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв. № 00002467)	3 007 500,00	42,88%	1 717 884,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв.№ 000002347)	21 001 593,02	47,27%	11 074 140,00
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв.№ 00002468)	567 652,87	42,88%	324 243,32
21	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№	300 750,00	67,37%	98 134,73

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения с учетом НДС, руб.	Совокупный износ	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (стб.2 * (1- стб.3)
				4
	1	2	3	4
	000002411)			
22	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 00002469)	300 750,00	67,37%	98 134,73
23	Питатель пластинчатый СМК-352 (инв.№ 000000951)	1 075 064,44	67,37%	350 793,53
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв.№ 000002051)	601 500,00	42,88%	343 576,80
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	10 827 000,00	47,27%	5 709 077,10
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв.№ 00002015)	255 955,09	42,88%	146 201,55
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв.№ 000002355)	1 345 141,20	42,88%	768 344,65
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв.№ 000002422)	3 720 051,20	42,88%	2 124 893,25
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв.№ 000002205)	795 440,00	42,88%	454 355,33
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв.№ 000000941)	795 440,00	42,88%	454 355,33
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	1 604 624,85	47,27%	846 118,68
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000002423)	309 700,00	42,88%	176 900,64
33	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000001949)	309 700,00	42,88%	176 900,64
34	Циклон ЦН-15-800х6УП (инв.№ 00000954)	648 088,00	42,88%	370 187,87
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв.№ 000002289)	1 936 238,04	47,27%	1 020 978,32
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М (инв.№ 000001967)	2 404 797,00	47,27%	1 268 049,46
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв.№ 00000976)	1 025 710,46	38,12%	634 709,63
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв.№ 00000972)	642 938,65	38,12%	397 850,44
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв.№ 00000971)	211 318,49	38,12%	130 763,88
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв.№ 00000974)	710 320,46	38,12%	439 546,30
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв.№ 00000973)	691 292,10	38,12%	427 771,55
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв.№ 00000891)	263 803,23	38,12%	163 241,44
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв.№ 00002102)	169 943,00	42,88%	97 071,44
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002109)	268 269,00	38,12%	166 004,86
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002110)	268 269,00	38,12%	166 004,86
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 00002108)	268 269,00	38,12%	166 004,86

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения с учетом НДС, руб.	Совокупный износ	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (стб.2 * (1- стб.3))
				4
	1	2	3	4
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 000002109)	145 538,94	38,12%	90 059,50
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002110)	145 538,94	38,12%	90 059,50
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002108)	145 538,94	38,12%	90 059,50
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	3 848 171,03	42,88%	2 198 075,29
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00001037)	625 560,00	38,12%	387 096,53
52	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	625 560,00	38,12%	387 096,53
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	1 825 600,00	38,12%	1 129 681,28
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	2 540 653,88	38,12%	1 572 156,62
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	3 629 620,64	38,12%	2 246 009,25
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	5 273 043,85	38,12%	3 262 959,53
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	1 859 942,13	38,12%	1 150 932,19
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	13 022 977,15	38,12%	8 058 618,26
Итого:		113 258 596,98		63 270 251,12

Рыночная стоимость объекта оценки составляет 63 270 251,12 рублей.

13.3.3. 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.

13.3.3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным

объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

13.3.3.2. Возможность применения сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. У оценщика имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов по части списка оцениваемого объекта. Применение сравнительного подхода для остальной части оцениваемого объекта не представляется возможным.

13.3.3.3. Метод сравнения продаж

13.3.3.3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж

- Выбор объектов-аналогов;
- Выбор единицы сравнения;
- Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому значимому элементу сравнения;
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

При расчете вносились следующие корректировки:

- Корректировка на характер цены в размере -10% или 0,9 от цены предложения аналогов. (Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 3 до 10 процентов от цены предложения (публичной оферты). Для данного отчета выбрана максимальная величина скидки в размере 10%. Корректировку на характер цены принимаем равной -10%).

- Корректировка на техническое состояние вносилась исходя из соотношения уровня износа объекта оценки и объекта аналога. Износ объектов-аналогов определялся исходя из года выпуска по следующей формуле

$$И = 1 - e^{-1,6 \times (T_{хр}/T_{сс})}$$

где $T_{хр}$ – хронологический возраст объекта,

$T_{сс}$ – срок службы оборудования данной группы.

При отсутствии информации о годе выпуска или несоответствии расчетного износа реальному техническому состоянию физический износ определялся исходя из следующей таблицы

Группа состояния оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
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, окраски 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 других ответственных узлов	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

Величина корректировки определяется исходя из значений физического износа по следующей формуле:

$$K = (1 - \text{Ифиз.объекта}) / (1 - \text{И физ.аналога}) - 1$$

где: Ифиз.объекта — физический износ объекта оценки,

Ифиз.аналога — физический износ объекта-аналога

Корректировка на технические характеристики определялась исходя из соотношения производительности объекта оценки и объектов-аналогов по следующей формуле

$$K = (K_o/K_a)^N \text{ в степени } N, \text{ где}$$

K_o - производительность объекта оценки;

K_a - производительность объекта-аналога;

При использовании идентичного оборудования корректировка на технические характеристики не вносилась (в таблице в графах производительности и коэффициента торможения стоит - 1)

N - коэффициент торможения, определяемый графическим методом путем построения степенного уравнения по имеющимся предложениям нового аналогичного оборудования с указанием производительности. Расчет коэффициента торможения приведен на диаграммах в приложении.

Таблица 54: Расчет стоимости методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование	Против.	Коэффициент поправки	Аналог 1, руб.	Против.	Источник	Тех. соответствие	Год выпуска	Износ	Аналог 2, руб.	Против.	Источник	Тех. соответствие	Год выпуска	Износ	Аналог 3, руб.	Против.	Источник	Тех. соответствие	Год выпуска	Износ	Аналог 1, руб.	Аналог 3, руб.	Аналог 3, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	8	0,66	1 400 000,00	20	https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/betonny_zavod_mbs_u-20_551834944	Удовл.	2006	51,32%	3 499 000,00	50	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/mobilnyy_betonnyy_zavod_bu_391735963	Удовл.	-	40,00%	2 100 000,00	35	https://www.avito.ru/tuchkovo/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_528712259	Удовл.	-	50,00%	807 546,93	894 422,24	815 144,27	839 037,81
5	Глинорастиральная СМК-530 (инв.№ 000002290)	65	1	1 628 000,00	65	http://www.meakir.ru/o-predpriyatii/objavleniya-o-	Удовл.	2004	58,52%													2 017 652,46			2 017 652,46

						prodaz hah- oboru dovani ja/																		
9	Дымосос центробежны й ДН-11,2 (инв.№ 000002407)	55	1	50 000, 00	55	https:// www.a vito.ru /kostro ma/ob orudo vanie_ dlya_b iznesa/ dymos os_dn- 11.2_5 5_kv_5 6987 1373	Удо вл.	-	40,0 0%														24 472, 50	24 472, 50
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв.№ 000000134)	3,2	1	100 00 0,00	3,2	https:// www.a vito.ru /proko pevsk/ oboru dovani e_dlya _bizne sa/kra n- balka_ 56169 0301	Удо вл.	-	40,0 0%														85 680, 00	85 680, 00
17	Мельница	1	1	2 000 0	1	http://	Хо	201	20,0	750 000													1 285 2	1 285 2

	молотковая ММТ 1300/2030/750 К (инв.№ 000002419)			00,00		exkav ator.ru /trade/ lot/10 4310/2 011- tyajma sh- mmt- 1300- 2030- 750.ht ml	р.	1	0%	,00										00,00		00,00
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750 К (инв.№ 00002467)	1	1	2 000 0 00,00	1	http:// exkav ator.ru /trade/ lot/10 4310/2 011- tyajma sh- mmt- 1300- 2030- 750.ht ml	Хо р.	201 1	20,0 0%	750 000 ,00										1 285 2 00,00		1 285 2 00,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв.№ 000002347)	40	1	10 000 000,00	40	http:// www.a vtoma sh.sur a.ru/d oska.a sp? groupI D=5&	Хо р. Не экс пл.	199 1	40,0 0%											7 909 5 00,00		7 909 5 00,00

						noticeI D=811 982&p age=3 54																			
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	14	1	4 500 000,00	14	http://www.stanok-trading.ru/industry/equipment/Sushiniy_baran_11643.html	Удо вл.	-	40,0 0%														3 559 275,00	3 559 275,00	
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000002423)	15	1	91 400,00	15	https://www.avito.ru/perm/oborudovaniye_dlya_biznesa/tsiklon_ts_n-15-600-2up_530665968	Удо вл.	-	40,0 0%															78 311,52	78 311,52
33	Циклон ЦН-15-700х4УП	15	1	91 400,00	15	https://www.a	Удо вл.	-	40,0 0%															78 311,52	78 311,52

	(инв.№ 000001949)					vito.ru/ perm/ oboru dovani e_dlya _bizne sa/tsik lon_ts n-15- 600- 2up_5 30665 968																		
34	Циклон ЦН- 15-800х6УП (инв.№ 00000954)	15	1	91 400, 00	15	https:// www.a vito.ru /perm/ oboru dovani e_dlya _bizne sa/tsik lon_ts n-15- 600- 2up_5 30665 968	Удо вл.	-	40,0 0%													78 311,5 2	78 311,5 2	
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ- 251МА (инв. № 000002289)	1	1	1 500 0 00,00	1	https:// www.a vito.ru /tambo v/gruz oviki_ i_spets tehnik	Удо вл.	-	40,0 0%														1 186 4 25,00	1 186 4 25,00

13.3.4. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

13.3.4.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

13.3.4.2. Возможность применения доходного подхода к оценке

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Реализация доходного подхода возможна в случае установления оценщиком по результатам анализа соответствующего сегмента рынка машин/оборудования следующих фактов:

оцениваемым имуществом является монокомплексный объект основных средств, реализующий полный производственный цикл без вовлечения в процесс производства объектов недвижимого имущества и иных активов, непосредственно участвующих в процессе производства/оказания услуг;

рынок аренды/иного доходоприносящего использования (за исключением финансовой аренды (лизинга)) объектов, идентичных оцениваемому, характеризуется на момент проведения оценки как развитый;

в открытом доступе имеется значительный объем информации (данные сделок/оферт), на основании которой возможно установить базовые ценообразующие характеристики рассматриваемого сегмента рынка, в том числе, среднерыночный поток доходов, генерируемый объектом сравнения, условно-переменные и условно-постоянные расходы, связанные с обслуживанием и эксплуатацией объекта сравнения, величину ставки капитализации и/или типичного срока окупаемости объектов, аналогичных/идентичных оцениваемому.

В результате анализа рынка аналогичного оборудования, оценщиками было выявлено следующее: в открытом доступе отсутствует достоверная информация о среднерыночном потоке доходов, генерируемом объектом сравнения, условно-переменных и условно-постоянных расходах, связанных с обслуживанием и эксплуатацией объекта сравнения, величине ставки капитализации и/или типичного срока окупаемости объектов, аналогичных/идентичных оцениваемому.

Не представляется возможным определить стоимость объекта оценки с применением методов доходного подхода.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Методы, используемые в рамках применяемых подходов, построены на достоверной информации и обоснованно применены оценщиком для расчета стоимости. Результаты, полученный в рамках каждого применяемого подхода, входят в ценовой диапазон, подтвержденный данными анализа рынка. Имеются все основания для согласования стоимостей, полученных в рамках подходов

Согласование проводилось методом математического взвешивания.

14.1.1. Метод математического взвешивания

Метод математического взвешивания заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости, полученной в результате применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости объектов оценки. После чего рассчитывается средневзвешенная величина C , которая будет выражать окончательную величину стоимости по формуле

$$C = (C_{зп} \times K_{зп} + C_{сп} \times K_{сп} + C_{дп} \times K_{дп}) / (K_{зп} + K_{сп} + K_{дп})$$

где $C_{зп}$ - стоимость, полученная с применением затратного подхода,

$C_{сп}$ - стоимость, полученная с применением сравнительного подхода.

$C_{дп}$ - стоимость, полученная с применением доходного подхода,

$K_{зп}$, $K_{сп}$, $K_{дп}$ - весовые коэффициенты затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 100%.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся в распоряжении оценщика информации и степени ее достоверности

Таблица 55: Определение весовых коэффициентов подходов к оценке (оборудования)

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	1	2	3	4
1	Достоверность информации	50,00%	50,00%	0,00%
2	Полнота информации	50,00%	50,00%	0,00%
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50,00%	50,00%	0,00%
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	50,00%	50,00%	0,00%
5	Способность учитывать местоположение	50,00%	50,00%	0,00%
6	Допущения, принятые в расчетах	50,00%	50,00%	0,00%
7	Весовой коэффициент	50,00%	50,00%	0,00%

Таким образом, получаем:

Таблица 56: Согласование результатов оценки для недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Незавершенный строительством цех	65 770 968,66	50%	35 204 246,78	50%	Не применялся	0%	50 488 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
	по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,І,ІІ, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002							
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	Не применялся	0%	1 029 523,71	100%	Не применялся	0%	1 030 000,00

Таблица 57: Согласование результатов оценки оборудования

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	1 493 780,29	50%	839 037,81	50%	Не применялся	0%	1 166 000,00
2	Склад цемента 2*60 тн (инв.№ 00000864)	604 695,17	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	605 000,00
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	790 226,64	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	790 000,00
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	68 870,65	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	69 000,00
5	Глинорастиратор СМК-530 (инв.№	3 641 914,08	50%	2 017 652,46	50%	Не применялся	0%	2 830 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
	000002290)							
6	Глинорыхлитель одновальный СМК- 496 (инв.№ 00000743)	343 576,80	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	344 000,00
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	27 142,57	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	27 000,00
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001 (инв.№ 000002419)	423 857,28	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	424 000,00
9	Дымосос центробежный ДН- 11,2 (инв.№ 000002407)	55 654,77	50%	24 472,50	50%	Не применялся	0%	40 000,00
10	Дымосос центробежный ДН- 12,5 (инв.№ 00000948)	65 781,56	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	66 000,00
11	Дымосос центробежный ДН- 13 (инв.№ 000002214)	124 287,15	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	124 000,00
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	87 268,51	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	87 000,00
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	1 798 923,47	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 799 000,00
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв.№ 000002406)	659 667,46	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	660 000,00
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв. № 000000134)	153 235,25	50%	85 680,00	50%	Не применялся	0%	119 000,00
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв.	238 442,30	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	238 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	№ 000002015)							
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв. № 000002419)	1 717 884,00	50%	1 285 200,00	50%	Не применялся	0%	1 502 000,00
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв. № 00002467)	1 717 884,00	50%	1 285 200,00	50%	Не применялся	0%	1 502 000,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв.№ 000002347)	11 074 140,00	50%	7 909 500,00	50%	Не применялся	0%	9 492 000,00
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв.№ 00002468)	324 243,32	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	324 000,00
21	Питатель пластинчатый СМК- 214 (инв.№ 000002411)	98 134,73	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	98 000,00
22	Питатель пластинчатый СМК- 214 (инв.№ 00002469)	98 134,73	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	98 000,00
23	Питатель пластинчатый СМК- 352 (инв.№ 000000951)	350 793,53	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	351 000,00
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв.№ 000002051)	343 576,80	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	344 000,00
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	5 709 077,10	50%	3 559 275,00	50%	Не применялся	0%	4 634 000,00
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв.№ 00002015)	146 201,55	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	146 000,00
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв.№ 000002355)	768 344,65	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	768 000,00
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв.№ 000002422)	2 124 893,25	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 125 000,00
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв.№ 000002205)	454 355,33	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	454 000,00
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв.№	454 355,33	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	454 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
	000000941)							
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	846 118,68	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	846 000,00
32	Циклон ЦН-15- 700х4УП (инв.№ 000002423)	176 900,64	50%	78 311,52	50%	Не применялся	0%	128 000,00
33	Циклон ЦН-15- 700х4УП (инв.№ 000001949)	176 900,64	50%	78 311,52	50%	Не применялся	0%	128 000,00
34	Циклон ЦН-15- 800х6УП (инв.№ 00000954)	370 187,87	50%	78 311,52	50%	Не применялся	0%	224 000,00
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв.№ 000002289)	1 020 978,32	50%	1 186 425,00	50%	Не применялся	0%	1 104 000,00
36	Весы вагонные ВВЭ- С-100.5М (инв.№ 000001967)	1 268 049,46	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 268 000,00
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв.№ 00000976)	634 709,63	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	635 000,00
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв.№ 00000972)	397 850,44	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	398 000,00
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв.№ 00000971)	130 763,88	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	131 000,00
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв.№ 00000974)	439 546,30	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	440 000,00
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв.№ 00000973)	427 771,55	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	428 000,00
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв.№ 00000891)	163 241,44	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	163 000,00
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв.№ 00002102)	97 071,44	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	97 000,00
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002109)	166 004,86	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	166 000,00
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002110)	166 004,86	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	166 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Сравнительный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Доходный подход (с учетом НДС), руб.	Вес	Рыночная стоимость округленно (с учетом НДС), руб.
	1	2	3	4	5	6	7	8
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 00002108)	166 004,86	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	166 000,00
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т H=9м (инв.№ 000002109)	90 059,50	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	90 000,00
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т H=9м (инв.№ 00002110)	90 059,50	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	90 000,00
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т H=9м (инв.№ 00002108)	90 059,50	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	90 000,00
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	2 198 075,29	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 198 000,00
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00001037)	387 096,53	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	387 000,00
52	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	387 096,53	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	387 000,00
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	1 129 681,28	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 130 000,00
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	1 572 156,62	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 572 000,00
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	2 246 009,25	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 246 000,00
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	3 262 959,53	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	3 263 000,00
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	1 150 932,19	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 151 000,00
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	8 058 618,26	100%	Не применялся	0%	Не применялся	0%	8 059 000,00

Таблица 58: Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,И,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	76 081 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	1 030 000,00
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	58 831 000,00

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
1	БСУ-12.8 в комплекте (инв.№ 00000864)	1 166 000,00
2	Склад цемента 2*60 тн (инв.№ 00000864)	605 000,00
3	Вальцы тонкого помола СМК-516 (инв.№ 00002465)	790 000,00
4	Вентилятор радиальный В-Ц14-46-8 (инв.№ 00001016)	69 000,00
5	Глинорастиратель СМК-530 (инв.№ 000002290)	2 830 000,00
6	Глинорыхлитель одновальный СМК-496 (инв.№ 00000743)	344 000,00
7	Горелка диффузионная вихревая ДВГ-1М (инв.№ 000002347)	27 000,00
8	Двигатель для ММТ 250кВт 750 об/мин IM 1001 (инв.№ 000002419)	424 000,00
9	Дымосос центробежный ДН-11,2 (инв.№ 000002407)	40 000,00
10	Дымосос центробежный ДН-12,5 (инв.№ 00000948)	66 000,00
11	Дымосос центробежный ДН-13 (инв.№ 000002214)	124 000,00
12	Железоотделитель подвесной П-100М (инв.№ 00002013)	87 000,00
13	Комплект конвейеров и элеваторов для печного отделения (инв.№ 000002228, 000002252, 000002253, 000002372, 000002374, 000002396)	1 799 000,00
14	Комплектная технологическая линия для тонкого измельчения диатомита DESI 31 МЗС (инв.№ 000002406)	660 000,00
15	Кран мостовой г/п 3,2 т (L=16.5 м) (инв.№ 000000134)	119 000,00
16	Кран-балка электрическая опорная, г/п 10 т, L пролета-10,5 м (инв.№ 000002015)	238 000,00
17	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 000002419)	1 502 000,00
18	Мельница молотковая ММТ 1300/2030/750К (инв.№ 00002467)	1 502 000,00
19	Печь вращающаяся ПВ 2,5*40 (инв.№ 000002347)	9 492 000,00
20	Питатель вибрационный электромагнитный ПВЭМ 0,4/1,1-7718 (инв.№ 00002468)	324 000,00
21	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 000002411)	98 000,00
22	Питатель пластинчатый СМК-214 (инв.№ 00002469)	98 000,00
23	Питатель пластинчатый СМК-352 (инв.№ 000000951)	351 000,00
24	Пресс-гранулятор СМК-435 (инв.№ 000002051)	344 000,00
25	Сушилка барабанная СМЦ-69(2,8-14) (инв.№ 000002354)	4 634 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	2
26	Таль электрическая передвижная 10 т Н=12м (инв.№ 00002015)	146 000,00
27	Теплогенератор ТВС-1,5 (инв.№ 000002355)	768 000,00
28	Теплогенератор ТВС-4,0 (инв.№ 000002422)	2 125 000,00
29	Фильтр рукавный КЕМ360 (инв.№ 000002205)	454 000,00
30	Фильтр рукавный КФЕ288А6 (инв.№ 000000941)	454 000,00
31	Холодильник слоевой СМ1250 (2281) (инв.№ 000002365)	846 000,00
32	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000002423)	128 000,00
33	Циклон ЦН-15-700х4УП (инв.№ 000001949)	128 000,00
34	Циклон ЦН-15-800х6УП (инв.№ 00000954)	224 000,00
35	Экскаватор поперечного копания ЭМ-251МА (инв.№ 000002289)	1 104 000,00
36	Весы вагонные ВВЭ-С-100.5М (инв.№ 000001967)	1 268 000,00
37	Конвейер ленточный В-650мм дл.86,0 м (инв.№ 00000976)	635 000,00
38	Конвейер ленточный В-650мм дл.32,5 м (инв.№ 00000972)	398 000,00
39	Конвейер ленточный В-650мм дл.3,2 м (инв.№ 00000971)	131 000,00
40	Конвейер ленточный В-650мм дл.40,0 м (инв.№ 00000974)	440 000,00
41	Конвейер ленточный В-650мм дл.37,8 м (инв.№ 00000973)	428 000,00
42	Конвейер ленточный В-650мм дл.5,08 м (инв.№ 00000891)	163 000,00
43	Таль электрическая передвижная г/п 5т Н=9 м (инв.№ 00002102)	97 000,00
44	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002109)	166 000,00
45	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 000002110)	166 000,00
46	Опорная кран-балка г/п 3,2(L=16,5 м) (инв.№ 00002108)	166 000,00
47	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 000002109)	90 000,00
48	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002110)	90 000,00
49	Таль электрическая передвижная г/п 3,2 т Н=9м (инв.№ 00002108)	90 000,00
50	Стеллажный комплекс под готовую продукцию (инв.№ 000002391)	2 198 000,00
51	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00001037)	387 000,00
52	Грохот крутонаклонный СМД-226 (инв.№ 00002466)	387 000,00
53	Фильтр рукавный КФЕ 144А6 (инв.№ 000002363)	1 130 000,00
54	Фильтр рукавный КФК72Б6 (инв.№ 000002435)	1 572 000,00
55	Оборудование для транспортировки и фасовки высушенного порошка (инв.№ 000002360)	2 246 000,00
56	Компрессорное оборудование (инв.№ 00002091)	3 263 000,00
57	Котельная ТКУ-138В (инв.№ 000001961)	1 151 000,00
58	Оборудование для кондиционирования и вентиляции воздуха (инв.№ 00002111)	8 059 000,00
Итого:		58 831 000,00

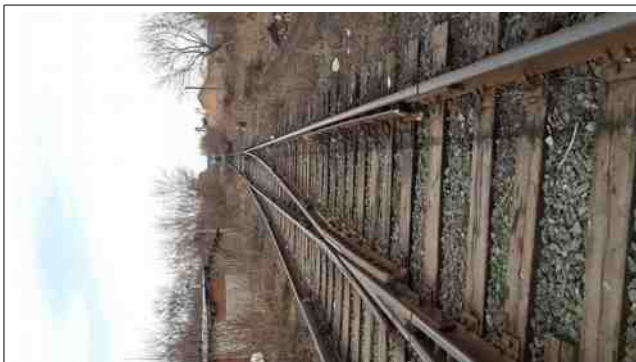
Таблица 59: Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта оценки

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость округленно (НДС не облагается), руб.</i>	<i>Нижняя граница интервала, руб.</i>	<i>Верхняя граница интервала, руб.</i>
<i>1</i>		<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Незавершенный строительством цех по производству наполнителей из диатомита, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 5 770,4 кв.м, протяженность степень готовности 90%, инв.№ 004016, лит. Б,Б1,Г,П, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73.04.030157.16:0040160002	76 081 000,00	60 865 000,00	91 297 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,, общая площадь 24207 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область. Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13, кадастровый номер: 73:04:030157:0016	1 030 000,00	824 000,00	1 236 000,00
3	Основные средства ООО «Диатомовый комбинат» в количестве 58 единиц согласно инвентаризационной описи	58 831 000,00	47 065 000,00	70 597 000,00

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

15.1. Фотографии объекта оценки

15.1.1. Нежилая недвижимость





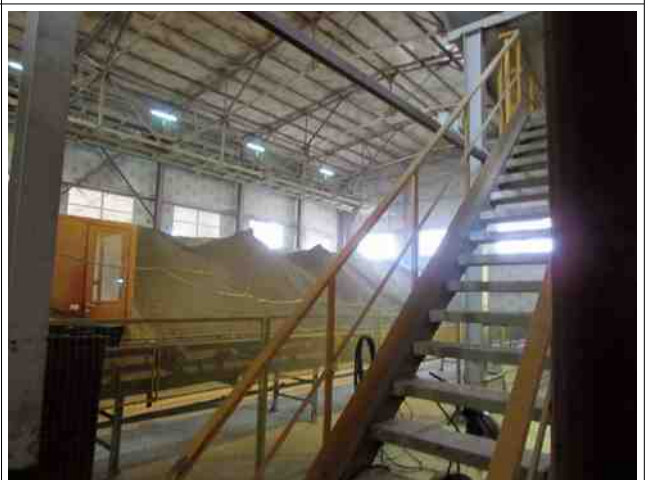



















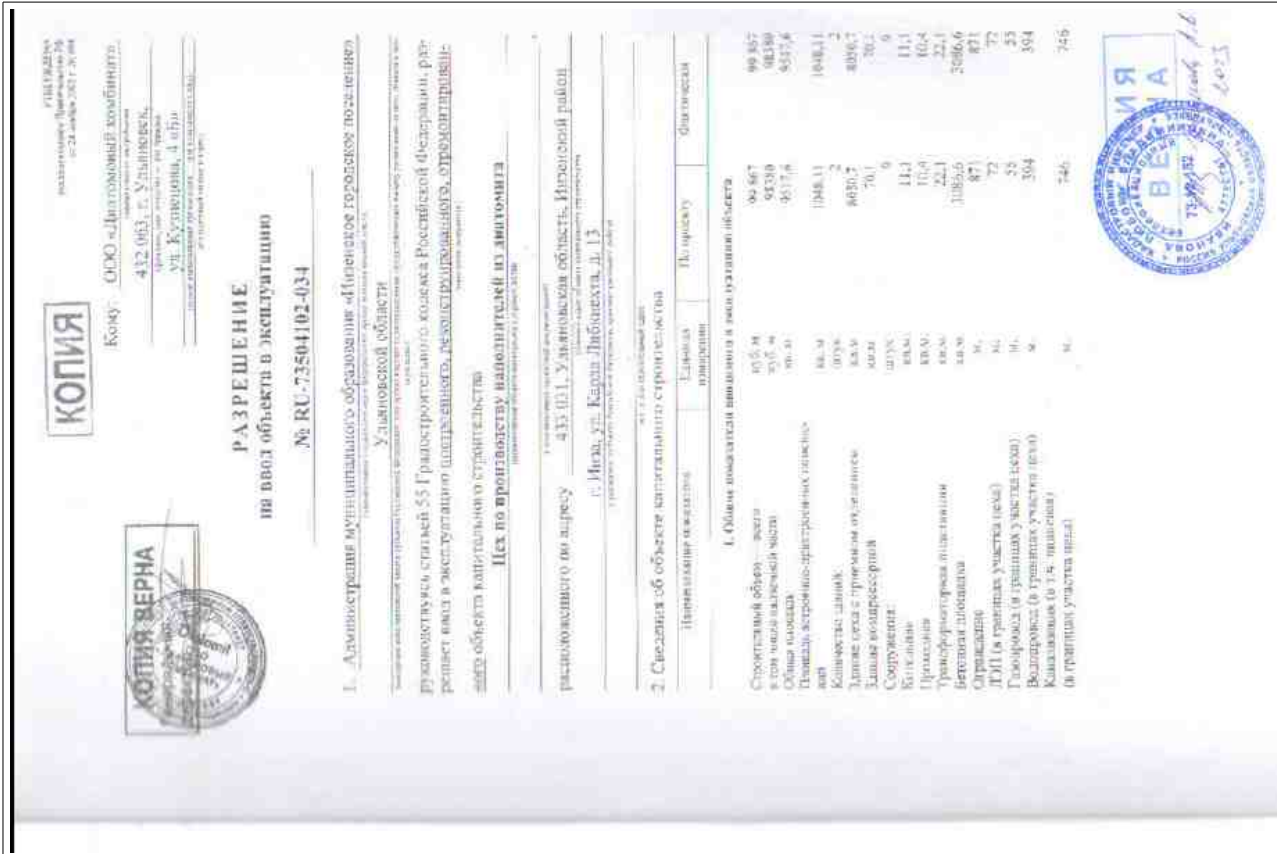




15.2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

15.2.1. Нежилая недвижимость

<i>Свидетельства о государственной регистрации права</i>	
<p style="text-align: center;">СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</p> <p style="text-align: center;">Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области</p> <p>полностью, взамен свидетельства № 73-А/ № 91723/09, даты выдачи 03.09.2009</p> <p>Дата выдачи: 10^{го} декабря 2010 года</p> <p>Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.08.2009, №1 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-инвестиционная компания „Двадцать-Восемь“» ИНН 730601894, ОГРН 102730173127 дата государственной регистрации: 30.11.2002г. - наименование юридического лица: ИФНС России по Ульяновскому району города Ульяновска, КПП: 732501001; место регистрации: Россия, Ульяновская область, город Ульяновск, улица Кустовцова, дом 45</p> <p>Вид права: Сособственность</p> <p>Объект права: Земельный участок, категория земель, вид земельного участка, общий кадастровый номер, №, адрес объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, улица Карла Либкнехта, дом 13</p> <p>Кадастровый (или учетный) номер: 73:04:030157:0016</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в пользу ПАО «Сбербанк России» права на обременение имуществом с 06 июля 2009 года № 73-А/03-028/2009/190</p>	<p style="text-align: right;">Регистратор Кодом РК 001</p> <p style="text-align: right;"><i>И. В. Сидорова</i> (подпись)</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <p style="text-align: center;">73-А/ 087779</p>



Технические паспорта

Камчатский филиал ФГУП «ВНИИЭП Атомобудстроя» Удальцовский филиал
 Удальцовское отделение (специализированное предприятие)
 бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Наименование объекта: Генплан строительства водопроводной сети

Адрес (в соответствии с адресом): Удальцовский район, поселок Удальцов

Объект: Удальцовская

Работы по: Инженерные

Город (район): Иркутск

Квартал: Иркутск

Улица (протопла, д/д-д/д): Ул. Жарма-Дубчатая


Числовой объект (б/д/п): 13

Идентификационный номер: 4816

Квартальный номер: 73-04-001-77-01-0048160012

Дата составления: 2009 г. декабрь 2009 г.

Для составления: инженер В.И. Шумилов



I. Содержание и преемственность

№ п/п	Контурный план территории	Документы, входящие в состав проекта	Дата
1	Земельный кадастровый план территории	Дополнен к плану территории от 01.12.2008	
	Удальцовское отделение (специализированное предприятие)	Дополнен к плану территории от 01.12.2008	
	Удальцовское отделение (специализированное предприятие)	Дополнен к плану территории от 01.12.2008	
	Удальцовское отделение (специализированное предприятие)	Дополнен к плану территории от 01.12.2008	
	Удальцовское отделение (специализированное предприятие)	Дополнен к плану территории от 01.12.2008	
	Удальцовское отделение (специализированное предприятие)	Дополнен к плану территории от 01.12.2008	

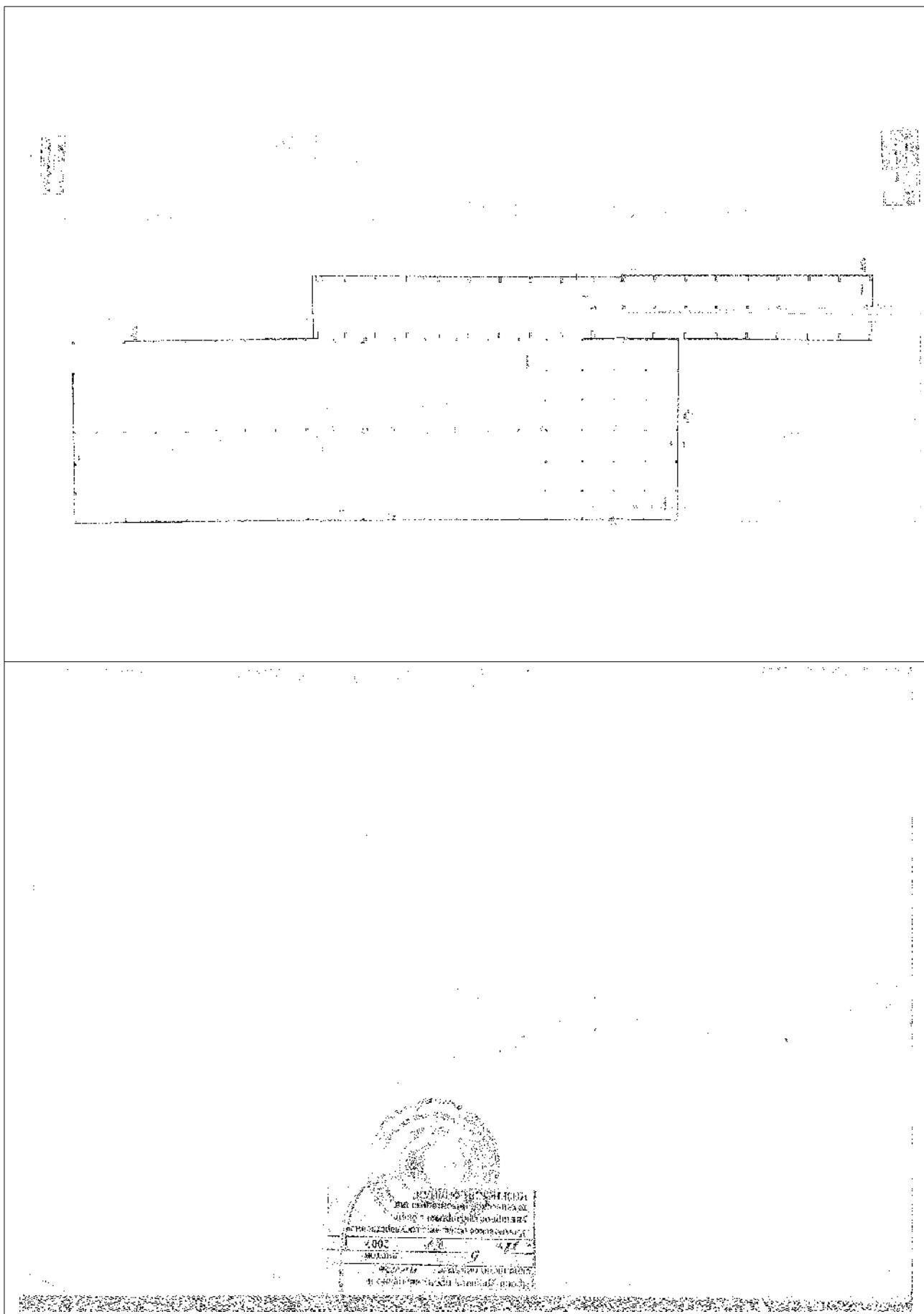
Объем работ: Инт. в.И. - разработка проектной документации

II. Общие сведения

1. Категория земель	1
2. Категория земель	1
3. Объем задела, м ²	73 310
4. Объем задела, м ³	32 321 025
5. Стоимость строительства, руб.	31 501 025
6. Стоимость строительства, руб.	31 501 025

III. Земельный кадастровый учет (в руб.)

Дата записи	№ записи	№ кадастрового участка	Площадь участка		Земельный налог
			общая	земельная	
30.06.09	22096.00	5770.35	16135.60	6	



Кадастровые паспорта

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов: 4

Сооружения
Инд. объекта недвижимого имущества

28 мая 2014 г. № 73-04/2014-124717
Кадастровый номер: 73-04/010/01/34
Номер кадастрового квартала: 73-04-000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте):

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ульяновская область, р-н Ишеевский, г. Иша, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир железнодорожные пути к лесу № 1 и № 2.
2	Основная характеристика:	Протяженность (тип) (диаметр) (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)
3	Назначение:	Железнодорожный путь, несоблюдение пользования
4	Этажность:	0 количество этажей количество подвальных этажей
5	Материал стен:	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1967
7	Кадастровая стоимость (руб.):	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого располагается объект недвижимого имущества:	73-04-000000-63; 73-04-030157-16; 73-04-000000-64
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	73-73-03/003/20-2-369, 00/016, 01
10	Особые отметки:	По сведениям Технического плана от 12.03.2014г. наименование объекта - железнодорожный путь к лесу № 1. Контур объекта капитального строительства частично расположен в пределах не разграниченной территории в кадастровом квартале. Исполнитель работ: Жалальникова Гузелия Рафаэловна, ООО "Спутник-Сервис", 73-10-5
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГУ "ИПР Росреестр" по Ульяновской области

Инженер I категории
(полное наименование должности)

О.О. Мазанова
(подпись, фамилия)



КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов: 4

Сооружения
Инд. объекта недвижимого имущества

28 мая 2014 г. № 73-04/2014-124717
Кадастровый номер: 73-04/010/01/34
Номер кадастрового квартала: 73-04-000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте):

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ульяновская область, р-н Ишеевский, г. Иша, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир железнодорожные пути к лесу № 1 и № 2.
2	Основная характеристика:	Протяженность (тип) (диаметр) (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)
3	Назначение:	Железнодорожный путь, несоблюдение пользования
4	Этажность:	0 количество этажей количество подвальных этажей
5	Материал стен:	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1967
7	Кадастровая стоимость (руб.):	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого располагается объект недвижимого имущества:	73-04-000000-63; 73-04-030157-16; 73-04-000000-64
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	73-73-03/003/20-2-369, 00/016, 01
10	Особые отметки:	По сведениям Технического плана от 12.03.2014г. наименование объекта - железнодорожный путь к лесу № 1. Контур объекта капитального строительства частично расположен в пределах не разграниченной территории в кадастровом квартале. Исполнитель работ: Жалальникова Гузелия Рафаэловна, ООО "Спутник-Сервис", 73-10-5
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГУ "ИПР Росреестр" по Ульяновской области

Инженер I категории
(полное наименование должности)

О.О. Мазанова
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЕЩКА
о составе, определении обременения объектов недвижимого имущества

Лист № 2 из 4 листов

Содержание
(вид объекта недвижимого имущества)

№ 28/14/2014/02-20/4-124717
Кадастровый номер: 73:04:010101:44

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:
земельный участок № 73:04:010101:44, кадастровый номер которого указан в выписке, принадлежащий на праве собственности ООО «ФПК» (ИНН 73-04-0101014/001/2014/02-20/4-124717)

Масштаб: 1:10000

Инженер I категории
Г. О. Миздрова
(подпись и печать)

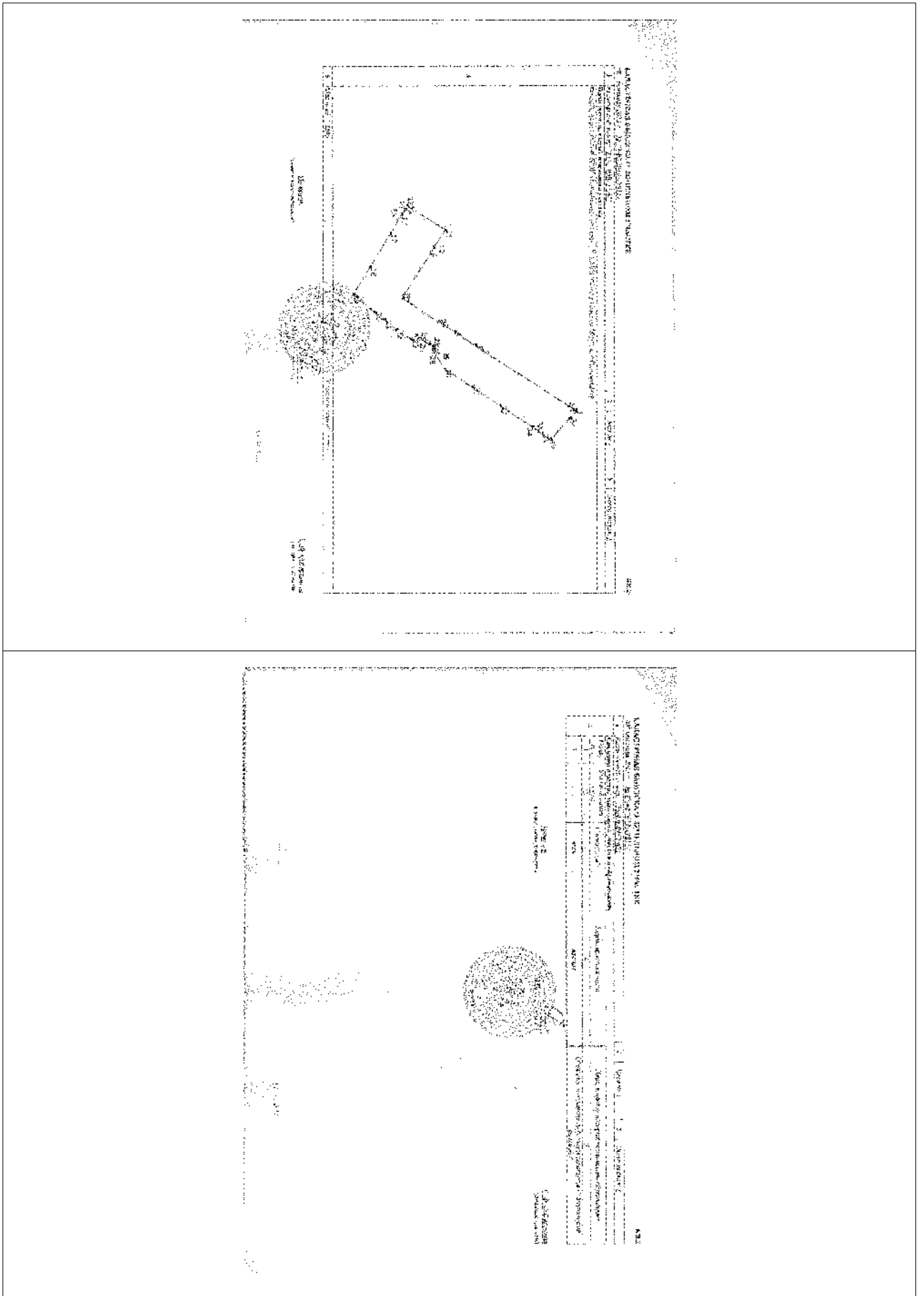
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:
земельный участок № 73:04:010101:44, кадастровый номер которого указан в выписке, принадлежащий на праве собственности ООО «ФПК» (ИНН 73-04-0101014/001/2014/02-20/4-124717)

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:
земельный участок № 73:04:010101:44, кадастровый номер которого указан в выписке, принадлежащий на праве собственности ООО «ФПК» (ИНН 73-04-0101014/001/2014/02-20/4-124717)

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:
земельный участок № 73:04:010101:44, кадастровый номер которого указан в выписке, принадлежащий на праве собственности ООО «ФПК» (ИНН 73-04-0101014/001/2014/02-20/4-124717)

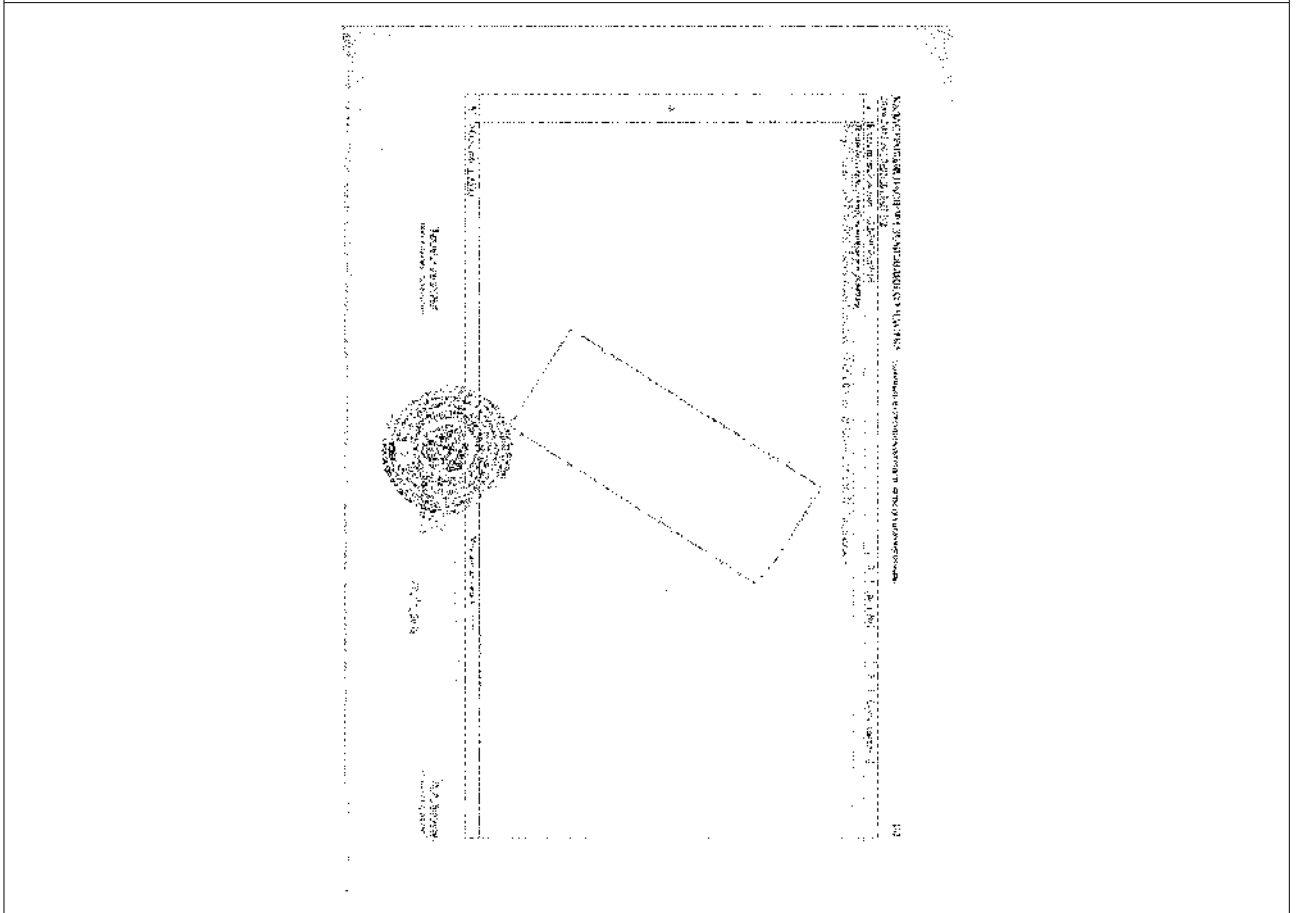
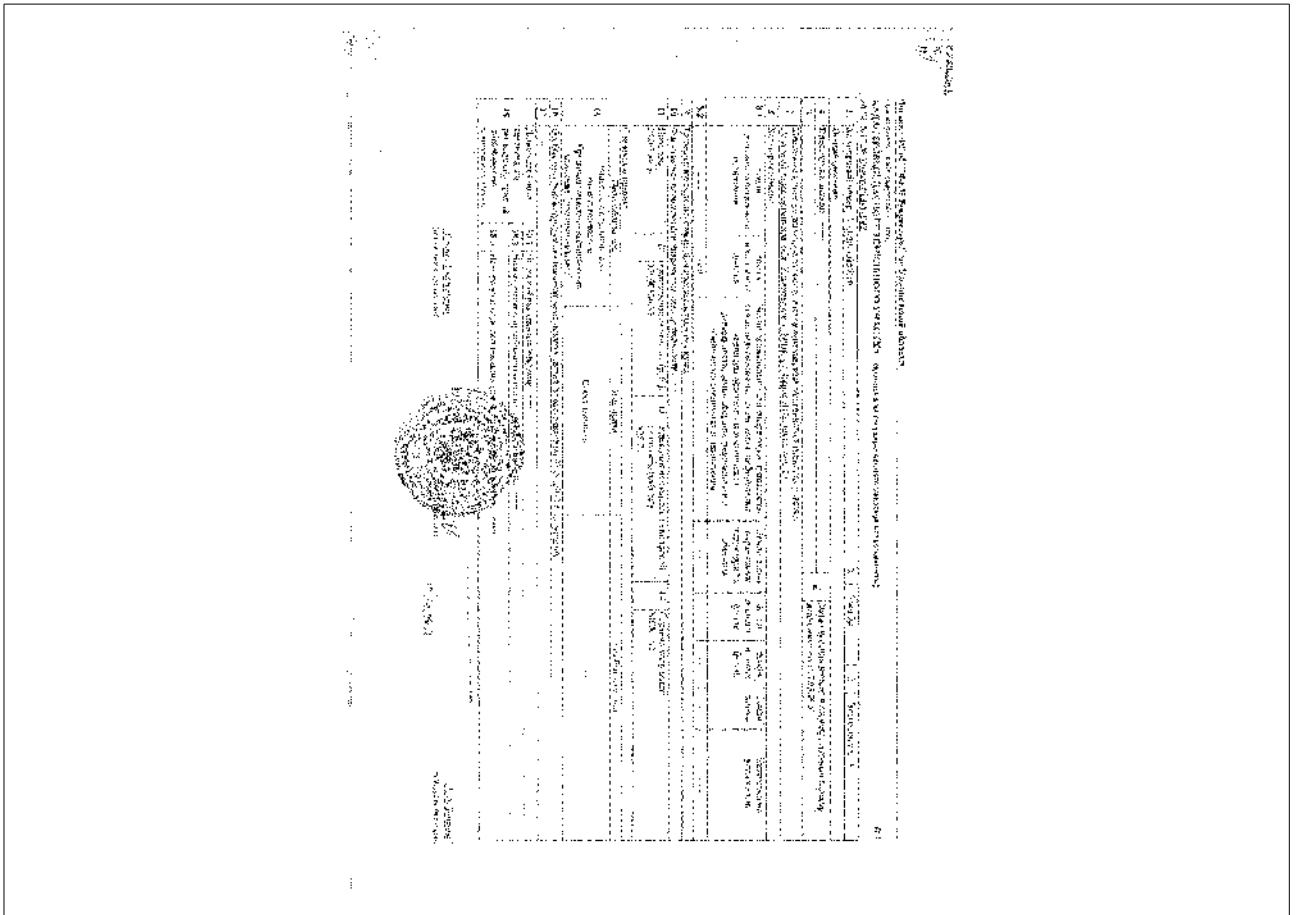
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:
земельный участок № 73:04:010101:44, кадастровый номер которого указан в выписке, принадлежащий на праве собственности ООО «ФПК» (ИНН 73-04-0101014/001/2014/02-20/4-124717)

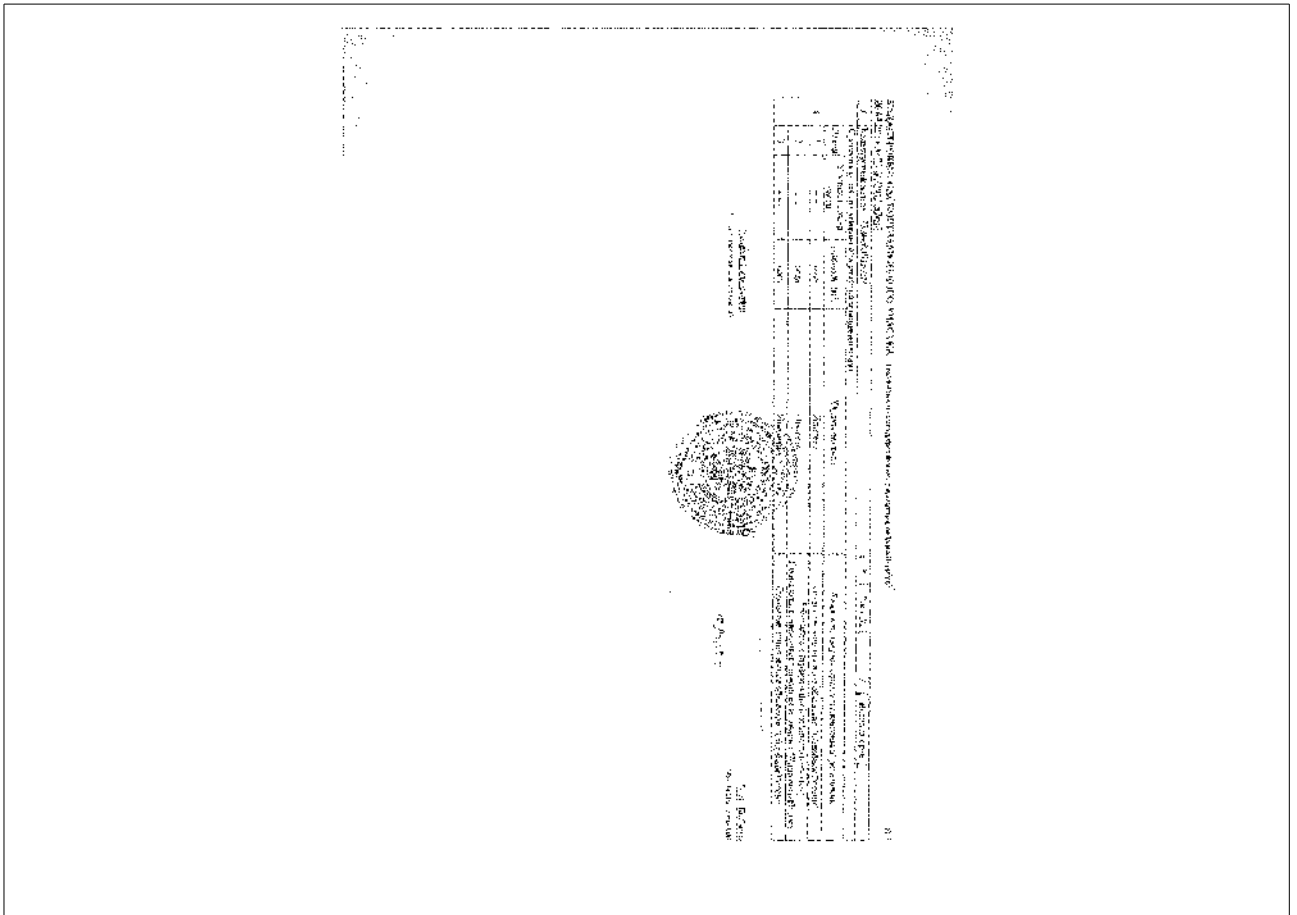
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:
земельный участок № 73:04:010101:44, кадастровый номер которого указан в выписке, принадлежащий на праве собственности ООО «ФПК» (ИНН 73-04-0101014/001/2014/02-20/4-124717)



Л.к. 1

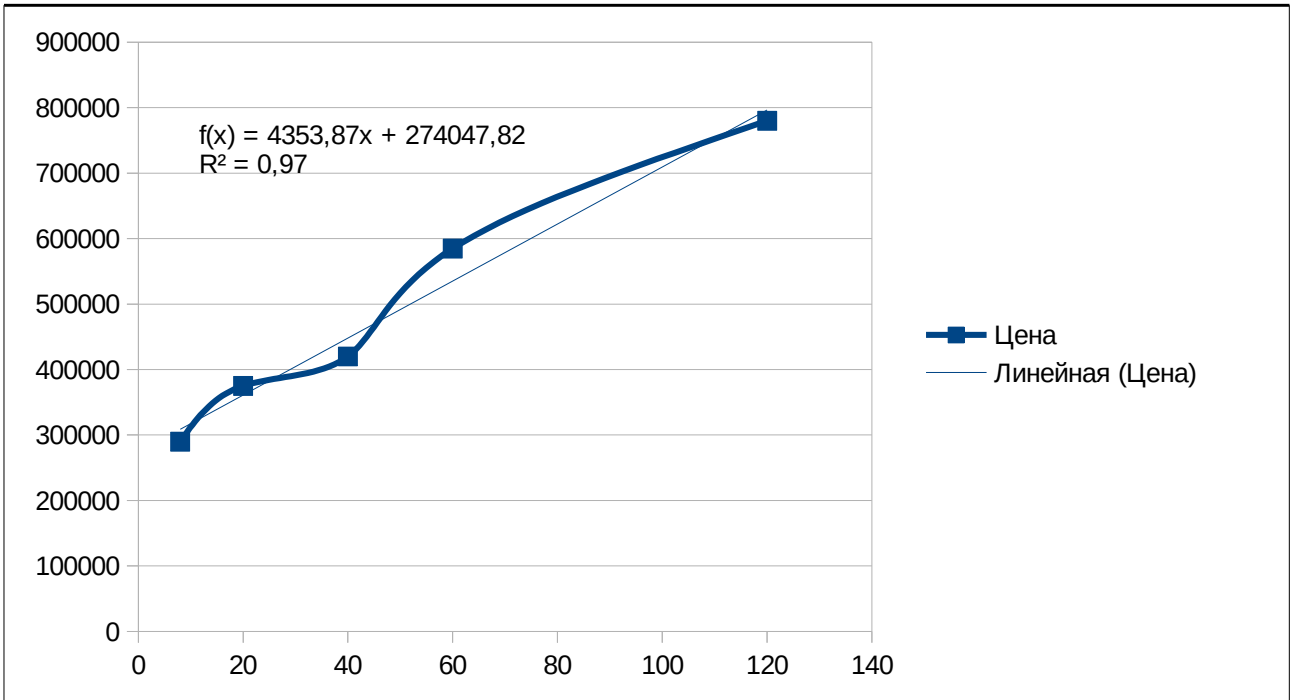
Л.к. 2





15.3. Копии материалов и распечаток





Screenshot of an Avito listing for a warehouse. The URL is https://www.avito.ru/karsun/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_100_m_568613995. The listing details are as follows:

- Арендная плата: 6 000 руб. в месяц
- Арендодатель: андрей
- Город: Ульяновская область, Кarsун
- Адрес: Кarsун
- Сдам складское помещение 100 м²
- Сдам помещение 100 кв. м. Имеется электричество 380 Вт, вода.
- Арендная плата 6000 р.+счетчики
- Номер объявления: 568613995

Screenshot of an Avito listing for a production facility. The URL is https://www.avito.ru/barysh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_407574564. The listing details are as follows:

- Производственное помещение, 500 м²
- Размещено 15 апреля в 21:16
- Арендная плата: 100 руб. в месяц
- Агентство: РУСЛАН
- Город: Ульяновская область, Барыш
- Адрес: пл. Фабричная, д.12А
- Сдам производственное помещение 500 м²
- Сдается в аренду производственная территория. Площадь помещения 500 кв.м. Территория огорожена. Отдельные ворота Хороший подъездный путь. Своя газовая котельная. Линия 380 вольт. Цена 100 руб./м2. Рассмотрю другие взаимовыгодные варианты.
- Адрес: Ульяновская обл., г. Барыш, пл. Фабричная, д.12А
- Номер объявления: 407574564

https://www.avito.ru/barysh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_407574564

Вся объявления в Барыш / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Производственное помещение, 500 м²

Размещено 15 апреля в 21:16

Арендная плата: **100 руб. в месяц**

Агентство: **РУСЛАН**
 8 927 835-48-78

Город: Ульяновская область, Барыш
 Адрес: пл. Фабричная, д.12А


Сдам производственное помещение 500 м²
 Сдается в аренду производственная территория. Площадь помещения 500 кв.м. Территория огорожена. Отдельные ворота Хороший подъездной путь. Своя газовая котельная. Линия 380 вольт. Цена 100 руб./м2. Рассмотрю другие взаимовыгодные варианты.
 Адрес: Ульяновская обл., г. Барыш, пл. Фабричная, д.12А.

Номер объявления: 407574564

Посмотреть: всего 330, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!
 1 Принять размещение **50%**
 2 Сделать VIP-объявлением
 3 Выделить объявление
 4 Поднять объявления в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **100%**



https://www.avito.ru/kuzovatovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_700_m_534360179

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 700 м²

Размещено 22 марта в 14:16

Арендная плата: **50 руб. в месяц**

Агентство: **К**
 8 927 800-62-70

Город: Ульяновская область, Кузоватово
 Адрес: Кузоватово

Сдам помещение свободного назначения 700 м²
 Сдам в аренду помещение от 10 до 700 кв.м под любой вид деятельности.
 Идеально подходит для размещения медицинского или детского центра, швейного производства, салона красоты, гостиницы, офиса, автошколы, торговли.

Номер объявления: 534360179

Посмотреть: всего 79, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!
 1 Принять размещение **50%**
 2 Сделать VIP-объявлением
 3 Выделить объявление
 4 Поднять объявления в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **100%**



zindom.ru/object/print/2349711.html

ДОМ

41-65-44

О Сибирском доме / Развитием информации / Агентства недвижимости / Контакты

КВАРТИРЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Наша база

Квартиры	1 364
Дома	365
УСТ	340
Дома, коттеджи	1 069
Гаражи	259
Земельные участки	799
Недвижимость за рубежом	297
Аренда	253
Сделки за рубежом	36
Итого в 500 предложений от 200 агентств недвижимости	

Земельный участок. Улочки (п. Октябрьский) (Черд.)
 Цена 650 тыс. руб. 650 кв. м²

Участок, сот.: 100
 Целевое назначение: --
 Подсобности: 1 72-61-61, под крепле. базу
 Фирма: ПОЛИМЕР 2004 ООО тел: 79-42-42, 75-24-84

Посмотреть еще 2, за неделю 2, за день 2

Объект на карте

https://www.avito.ru/uljanovskoye_uchastki/uchastok_2_1_na_proizvodstvennykh_546765793

Цена: **180 000 руб.**

Агентство: **Коммерческая недвижимость**
 на Avito с января 2006

Контактное лицо: Владимир
 8 917 603-55-91

Город: Ульяновское

Продать участок 2,1 га, земли пром. назначения, 2,4 км до города
 Продается земельный участок со зданиями тепличная, с. Солдатская Ташла, вдоль федеральной трассы М5, около дороги.
 Земельный участок – 21,325 кв.м.

Посмотреть объявления в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **100%**



https://www.avito.ru/izba/zemelnye_uchastki/uchastok_1_25_ga_promyshlennaya_543049993

Цена 500 000 руб.

Продавец Дмитрий
 8 937 452-56-36
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Ижа

Продам участок 1,25 га. земля промназначения, в черте города
 Продаётся земельный участок в г. Ижа Ульяновской области (промышленная зона), все документы оформлены, обременений не известно, общая площадь 12 510 кв.м. вид разрешенного использования для производственных нужд, в доступности (не более 100-200 м.) подвод газопровода, электроподключения, централизованного водоснабжения и водоразведения, стоимость составляет 500 000 рублей занять строго в рабочее время (с 09-00ч. по 17-00ч.) с понедельника по пятницу, обязательно. Дмитрий

№ объявления: 543049993

12% на остаток без открытия вклада
 Оформить за 5 минут

Забор на профнастил или евро-панель, один забор. Работаем в Ульяновку и области. www.500025.ru

https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promyshlennaya_552463595

Цена 850 000 руб.

Агентство Марина
 на Авито с мая 2014
 8 927 817-24-13
 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Дмитровград

Продам участок 2 га. земли промназначения, 15 км до города
 Продам участок в районе с Бригадирова.
 На участке - недостроенный дом, фундамент под свинарник, коммуникация рядом.
 Границы участка: лес, поле, дачные участки.

№ объявления: 552463595

12% на остаток без открытия вклада
 Оформить за 5 минут

Марийский онлайн клуб тут
 Там друзья уже тут! Ждем 18+

https://realty.dmitry.ru/sale/produzvodstvennoe-staraya-mayna-nitsa-ubla-20105682/

14 990 000 руб.
 2000 м²

Продаем Производственно-складская база с/оборудованное

Общая площадь строения: 2000 кв.м. Площадь земельного участка: 1,5 га (15 000 кв.м.)
 Район: с/аэро. Ульяновская область, р.п. Старая Майна (Бывший Старомайновский)
 На базе имеется 2-х этажное здание. При производим ремонт площадью 1222,2 кв.м., 793,6 кв.м. Высота потолка 9 метров, А1,5 кв.м. Территория заасфальтирована. ТТ 400 кВт.
 Газ - 4-50 метров
 Расстояние от:
 - железной ст. 80 м
 - Дмитровград 80 км
 - Самара 242 км
 - Тольятти 193 км
 - Казань 250 км
 Ближайшее железнодорожное станция - р.п. Чарыново 30 км
 - ст. Заречное 42 км
 Все материалы и инструменты в наличии собственн. Оканчиваются строитель, обслуживает на месте!

• инженерный заказ
 Назначение: Агропрод
 2000 м² общая площадь
 2 этажность
минимумно-скрипный дом
 в м.п.п.п.п.п.п.
 с/оборудованное
 нет моста
 МВФ при строении
 в поле
 инженерноуск. вид.

• инженерность
 ИСТЬ электричество
 ИСТЬ водоснабжение
 ИСТЬ ТТ
 ИСТЬ канализация
 ИСТЬ отопление
 ИСТЬ охрана
 ИСТЬ парковка

• доступность вид местности
 ИСТЬ охрана

Спецпредложения Ульяновская обл.

Продается с/аэро. объявление - восток в Азия "Самостоятельное"
 в 20 лет! Только просторный

Продаем 2-х этажный коттедж (длина просторная, ул. Пушкина, 6) С/аэро. просторный рабочий кабинет. Расстояние к/б.м. в/аэро. 1 000 000 руб.

Сдам 1-х этажный коттедж (улицы: Гайдук, 11) Иметь 3 комн. коттедж в центре города! 1 000 руб./сутки

Сдам 1-х этажный коттедж, Ульяновск, проспект Гагарина, 27. Индивидуальный экз. 20 просторный. 1 000 руб./сутки

Продаем 2-х этажный коттедж (длина просторная, ул. Пушкина, 5) Индивидуальный экз. 20 просторный. С/аэро. 2 250 000 руб.

ПУЛЬС ЦЕН

У агентства 378 объявлений

Компания ПРАЙМ
 Аренда Продажа Подбор Коммерческой недвижимости

Большой контейнер КЭС Север
 Собственное производство. Выгодная цена. Доставка РФ.
 www.konveyner.ru

ЗАЙМЫ БЕЗ ОТКАЗОВ
 Займ всем без отказов
 Он до 10 т.р. Либо 6% Получить?
 www.zaimy.ru

https://www.avito.ru/izba/izba/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomoshchenie_2362_ru_595182977

Цена 18 610 000 руб.

Агентство Компания ПРАЙМ
 8 901 098-23-22
 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Барыш
Адрес Строителей 96

Продам производственное помещение 2362 м²
Производственная база в Барыше.
Адрес: Ульяновская область, г. Барыш, ул. Строителей, д.56.
Площадь: 2362 кв.м.
Площадь земельного участка: 8992 кв.м. категория: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под производственной базой.
Назначение: производство, склад, иное
 Имеется парковка

Инженерные коммуникации: Электроэнергия, отопление, водоснабжение.

компания "ПРАЙМ"
 АРЕНДА ПРОДАЖА ПОДБОР
 КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
 подробности на сайте компании

Из дома

Большой контейнер КЭС Север
 Собственное производство. Выгодная цена. Доставка РФ.
 www.konveyner.ru

ЗАЙМЫ БЕЗ ОТКАЗОВ
 Займ всем без отказов
 Он до 10 т.р. Либо 6% Получить?
 www.zaimy.ru

Продажа: помещения

Города/область:	Удмуртская обл.	Фирма:	ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ ООО
Район:	Удмуртский район	Адрес:	ул. Радышева д. 3, пр-т Лейтенанта Космодемьяна, 24
Улицы:	Лычеза	Тел.:	41-91-95
Цена объекта:	45 000 000 руб	Сетевой тел. агента:	8-927-988-78-89
Город:	-	е-шай:	ec@real-estate.ru
Назначение:	Производственное	Сайт:	http://ec-real-estate.ru
Этаж:	0/0		
Площадь:	5 000		
Участок:	249,0		
Примечание:	Завод цемента. Вся территория огорожена бетонным забором. Подъезд 9-12 м, газ, вода, асфальт на территории. Эл. во 400 Ват. В отличном состоянии.		
Навигация:			

Поделиться

Получить информацию об этом объекте
Показать на карте Яндекс

tzbo.ru/price

8-800-200-4430
Бесплатный звонок по России

Силосы для цемента

Наименование	Цена, руб	Описание
Дозатор инертный ДИС (под силос)	90 000	Тензометрический, с табло.
Растариватель биг-бегов РБ-2	75 000	Растаривание биг-бегов с цементом
Растариватель РБМ-2	220 000	Мобильный растариватель, в комплекте с подвижным устройством, пневматическим востаривателным (новинка)
Силос цемента СЦ-10	210 000	Вместимость 10 тонны, цельносварной Ø 2,3 м
Силос цемента СЦ-22	250 000	Вместимость 22 тонны, цельносварной Ø 2,3 м
Силос цемента СЦМ-25	350 000	Мобильный силос цемента, вместимость 25 тонн, Ø 2,3 м. (новинка)
Силос цемента СЦ-32	300 000	Вместимость 32 тонны, цельносварной Ø 2,3 м
Силос цемента СЦ-42	340 000	Вместимость 42 тонны, цельносварной Ø 2,3 м
Силос цемента СЦ-52	390 000	Вместимость 52 тонны, цельносварной Ø 2,3 м
Силос цемента СЦ-62	440 000	Вместимость 62 тонны, цельносварной Ø 2,3 м

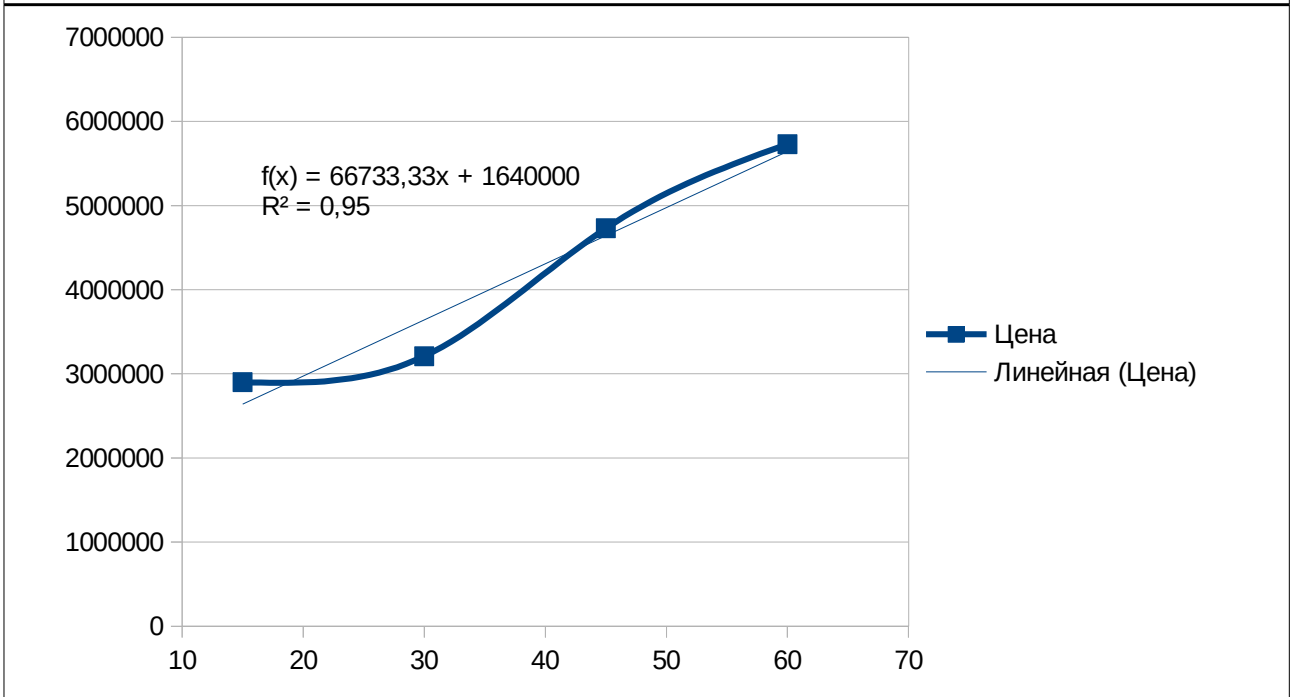
tzbo.ru/price

8-800-200-4430
Бесплатный звонок по России

представленного оборудования.

Скачать прайс-лист

Наименование	Цена, руб	Описание
Мобильные бетонные заводы КОМПАКТ		
КОМПАКТ-15	2 900 000	Пр-ть 15 куб. м/час, на базе БП-2Г-375 силос
КОМПАКТ-30	3 210 000	Пр-ть 30 куб. м. /час, на базе БП-2Г-750 силос
КОМПАКТ-45	4 730 000	Пр-ть 45 куб. м. /час, на базе БП-2Г-1200 силос
КОМПАКТ-60	5 730 000	Пр-ть 60 куб. м. /час, на базе БП-2Г-1500 силос



www.mashprom.com/index.php?id=48&Itemid=33&option=com_content

поиск... Главная Новости Контакты Ссылки

МАШПРОМ


г. Новочеркасск, Ростовской обл.
+7(8635)25-32-12, 22-02
+7(8635)25-8.

Главная пятница, 29 мая 2015

Главное меню

- Главная
- О компании
- Продукция
- Товары на складе
- Наши партнеры
- Контакты
- Поиск

ВАЛЬЦЫ ТОНКОГО ПОМОЛА СМК-516



Компания "МАШПРОМ" предлагает к реализации **вальцы тонкого помола СМК-516** по цене 1150000 руб. с НДС.

Контактное лицо: **Пахомов Александр Борисович**, тел. (86352)5-11-82; 5-32-12; (918)552-92-32

< Пред. След. >

www.energomet.ru/shop/UID_11383.html

Каталог продукции

- КОНТРОЛЬНО-ИЗМЕРИТЕЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ
- ДИЗЕЛЬНЫЕ ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ ТЭС
- КОТЕЛЬНО-ОТОП. ОБОРУДОВАНИЕ
- МЕТАЛЛОПРОКАТ
- НИЗКОВОЛЬТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- ФИЛЬТРЫ И ПЫЛЕУЛОВИТЕЛИ
- ТРУБЫ
- ОСВЕТИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- ШАХТНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- КАБ. ПРОВОДНИКОВАЯ ПРОДУКЦИЯ
- ЭЛЕКТРОЦИТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- ТРАНСФОРМАТОРЫ
- НАСОСЫ
- ВЕНТИЛЯТОРЫ
- ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛИ


[Главная](#)
[Контакты](#)
[Доставка](#)
[Оплата](#)
[Вакансии](#)
[Заказ продукции](#)

Вентиляторы радиальные среднего давления / Взрывозащищенные

Главная > Вентиляторы радиальные среднего давления > Взрывозащищенные > В-Ц 14-46-8 37,0/750 Р

[Версия dr](#)

В-Ц 14-46-8 37,0/750 Р



161 860 руб.

[Вернуться](#)
[Пожаловаться на цену](#)

myprom.ru/board/glinoryhritel-odnovalnyy-smk-496-smk-1031b-69846.html

МЫПРОМ.RU
промышленный портал


Искать товары и услуги

рубрика: Технологическое оборудование, линии и заводы в Новосибирске

Товары и услуги Спрос Компании Прайсы Пресс-релизы ПромТОП Статьи

Главная > Товары и услуги > Промышленное оборудование > Технологическое оборудование > Технологическое оборудование, линии и заводы > Глинорыхлитель одновалный СМК 496 (СМК 1031Б)

Глинорыхлитель одновалный СМК 496 (СМК 1031Б)





Оборудование для производства цемента
Тел: (383) 213-96-99
www.myprom.ru

500 000 руб./шт.

✉ Написать продавцу

Компания: [Постников Д.В. ИП](#)

Рейтинг:  200



Телефоны  г. Новосибирск [★ Сохранить](#)

товар в наличии

Состояние: Новый

Перезвоните мне

Похожи

← nartkala.cenotavr.ru/glinorastiratel-smk-530-307321

Как заработать на Forex?
 Научись Зарабатывать с Forex Club. Открой Бесплатный Счет на \$5000! (18+)

Образование и обучение
 Услуги
 Электроника и бытовая техника
 Мебель
 Интерьер, искусство

Продам Глинорастиратель СМК 530
 Производительность 65л/час
 Мощность 59кВт

Цена: 5300000 рублей

Контакты автора:
 Пожалуйста, будьте крайне внимательны, если от вас требуют предоплату. Остерегайтесь мошенников!
 ООО "Стандарт-Керамик" все объявления (10)
 Город: Нарткала, Тарчкова, 10
 Дата: Четверг, 01 Января 2015г.
 показать контакты

← saratovgaz.ru/p14390012-gorelka-gazovaya-vihrevaya.html

Главная Продукция О нас Контакты

ООО «Газавтомат» > Продукция > Горелки газовые > Горелка газовая вихревая ГГВ-500

Найти

Продукция
 Пункты блочные ПГБ 44
 Пункты шкафные ГРОШ 75
 Пункты учета расхода ПУРГ 12
 Котельные ТКУ 18
 Фильтры газовые 30

Горелка газовая вихревая ГГВ-500
 В наличии | Оптом и в розницу

39 500 руб.
 Показать оптовые цены

Купить

+7 (845) 259-92-83

← www.metaprom.ru/industry581158-Perm.html

Внимание! Покупай бетонные заводы без посредников! От производителя ZZBO

Электродвигатель ДАЗО4-400У-8 250кВт 750об/мин 6000В (Барнаул)

Продажа Электродвигателя ДАЗО4-400У-8 250кВт 750об/мин 6000В со склада в г. Барнаул. Двигатель новый. Гарантия завода-изготовителя. Отгрузка любой транспортной компанией во все регионы страны. Цена 560 000 рублей с НДС. Товар в наличии.

Поставщики
 Каталог поставщиков
 Добавить компанию в каталог
 Новости компаний
 База прайс-листов
 Спецпредложения
 Рейтинг посещаемости

Доски объявлений
 Металлургическая доска
 Промышленная доска
 Железнодорожная доска

← Яндекс × Дымосос центробежный ДН-11,2 цена

Яндекс Дымосос центробежный ДН-11,2 цена — 155 тыс. ответов Найти

Контактная информация · +7 (343) 383-40-30 · пн-пт 10:00-18:00

Поиск: ДН-11,2-1000 - дымосос с электродвигателем 1000 об/мин...
 energomashholding.ru > ...dymososy/dymososy-s...dn-11-2...
 Дымосос ДН-11,2 без ходовой части с электродвигателем 1000 об/мин от производителя. В наличии и под заказ по низким ценам. Доставка по РФ и СНГ.
130 800 руб.
 Доставка: Ульяновск

← Яндекс × Дымосос центробежный ДН-12,5 цена

Яндекс Дымосос центробежный ДН-12,5 цена — 160 тыс. ответов Найти

дымосос центробежный котельный ДН-12,5-1500 однофоронного всасывания из листовой углеродистой стали производства ОАО «Бийский котельный завод» ...
 Дымосос ДН-12,5-1500. Цена: 255,6 тыс. руб. (без НДС). Срок изготовления: 30 дней.

Поиск: ДН-12,5-1000 - дымосос с электродвигателем 1000 об/мин...
 energomashholding.ru > ...kvo...dymososy/dymososy...dn-12...
 Дымосос ДН-12,5 без ходовой части с электродвигателем 1000 об/мин от производителя. В наличии и под заказ по низким ценам. Доставка по РФ и СНГ.
154 600 руб.
 Доставка: Ульяновск

← Яндекс × Дымосос центробежный ДН-13 цена

Яндекс Дымосос центробежный ДН-13 цена — 155 тыс. ответов Найти

Поиск: ДН-13-1500 - дымосос с электродвигателем 1500 об/мин...
 energomashholding.ru > ...kvo...dymososy/dymososy...dn-13...
 Дымосос ДН-13 без ходовой части с электродвигателем 1500 об/мин от производителя. В наличии и под заказ по низким ценам. Доставка по РФ и СНГ.
292 100 руб.
 Доставка: Ульяновск

← Яндекс × Железоотделитель подвесной П-100М цена

Яндекс Железоотделитель подвесной П-100М цена Найти ulocenka

Поиск: Железоотделитель подвесной П100М, цена 60 000 руб....
 promportal.ru > goods_8716.htm >
 Картинки: Железоотделитель подвесной П100М, купить в Луганске, цена 60 000 руб. на портале PromPortal.ru. Подробная информация о товаре раздела Железоотделители и поставщики с онлайн-заказом.
 Видео:

← gruzpodem.ru/product/922/

Кран балка опорная 3,2 т 16,5 м

Тельферы, тали электрические, электротали
 Лебедки электрические
 Крановой путь
 Складская техника
 Электротали России
 Тельфер Германия

Стоимость: **223 000 руб.**
 Цена не окончательная!
 Звоните - всегда договоримся!
 Предложить свою цену
 MasterCard Verified.ru

Задавайте вопросы
 8(495)988-99-18 Для Москвы
 8(800)775-72-54 Бесплатные звонки с РФ !!
 8(347)299-19-89 Дополнительный офис в г.Уфа

← gruzpodem.ru/product/1161/

Кран балка опорная 10 т 10,5 м

Тельферы, тали электрические, электротали
 Лебедки электрические
 Крановой путь
 Складская техника
 Электротали России
 Тельфер Германия

Стоимость: **347 000 руб.**
 Цена не окончательная!
 Звоните - всегда договоримся!
 Предложить свою цену
 MasterCard Verified.ru
 SecureCode VISA

Задавайте вопросы
 8(495)988-99-18 Для Москвы
 8(800)775-72-54 Бесплатные звонки с РФ !!
 8(347)299-19-89 Дополнительный офис в г.Уфа

← hghtml.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=http%3A%2F%2Fkazan.pulscen.ru%2Fproducts%2Fmelnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmrt_1300_2030_750k_16987566


Яндекс Это HTML-версия документа от 28.12.2014 [06:09:23]. Оригинал: http://kazan.pulscen.ru/products/melnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmrt_1300_2030_750k_16987566
 ✓ выделять слова запроса: MMT 1300/2030/750K цена
 Посмотреть текстовую копию

Яндекс не связан с авторами и содержанием страницы

- Мельницы
- Мельница молотковая тангенциальная **ММТ** -1300-2030-750к
- Горное и обогащающее оборудование 265
 - Дробилки 222
 - Дробильно-сортировочные комплексы 22
 - Грохоты 11
 - Сепараторы 8
 - Циклоны 2
 - Шахтное 3

Показать все

Мельница молотковая тангенциальная ММТ -1300-2030-750к в Казани



2 500 000 руб.

- Характеристики:
 Страна-производитель: [Россия](#); Тип измельчения: [сухого измельчения](#); Вид: [самоизмельчения](#)
- Поставщик: [Комплектсервис](#)
- Наличие:
 В данный момент товар / услуга отсутствует.
 Посмотрите похожие предложения ниже.

hghltd.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=http%3A%2F%2Fkazan.pulscent.ru%2Fproducts%2Fmelnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmt_...
Яндекс Это HTML-версия документа от 28.12.2014 [06:09:23]. Оригинал: http://kazan.pulscent.ru/products/melnitsa_molotkovaya_tangentsialnaya_mmt_1300_2030_750k_16987566
 ✓ выделить слова запроса: MMT 1300/2030/750K цена
 Показать текстовую копию

Яндекс не связан с авторами и содержанием страницы

Грохот СМД-1214
 Цена: 450 000 руб.
 В наличии


Питатель пластинчатый легкий СМК-214
 Цена: 250 000 руб./шт.
 В наличии

39825.ru.all.biz/press-bezvakuumnyj-smk-435-g685776

ALL BIZ Россия Русский Добавить компанию Вход Корзина

Вальцы СМК-517 Вальцы тонкого помола СМК Вальцы тонкого помола СМК-325 А Пресс вакуумный СМК-435 Вальцы тонкого помола СМК Вальцы СМ-1198А

Пресс безвакуумный СМК-435



Группа: Оборудование для производства **500000.00 RUB** **Заказать** Связаться

Описание

РЕАЛЬНЫЕ КРЕДИТНЫЕ СТАВКИ


Рассчитать >

140	SOLARIS	ELANTRA
13,9%	6,9%	13,9%
3,5%	3,5%	3,5%

HYUNDAI

Microsoft Lumia

Lumia 630.
 Мощный смартфон с двумя SIM-картами



samarazement.ru/firms/3131/do/&afirst=0

Продается сушильный барабан СМЦ 2, 8х20

Продаются сушильные барабаны СМЦ 428 (2, 8х20) и (2, 8х14) Новые. Комплексный. Стоимость 9 000 000 руб. Полная информация на сайте: WWW.nst63.ru

Продам - Оборудование для производства цемента и бетона

paritet-ural.catalog2b.ru/shop/p1849805-elevator-noriya-ig-160.html

CATALOG2B Вход Регистрация

Главная Прайс-лист Обратная связь О компании Контакты

Эlevator Нория ЛГ-160

Под заказ (обновлено: 01.03.2015)


Цена: 120 000 руб.

Категория:
 Под заказ

Купить

Позиции в прайс-листе

- Упаковочное и фасовочное оборудование
- Модульные и промышленные сооружения
- Строительное оборудование напрокат



CATALOG2B

paritet-ural.catalog2b.ru/shop/p1849803-elevator-noriya-ig-250.html

CATALOG2B

Вход Регистрация

Главная
 Прайс-лист
 Обратная связь
 О компании
 Контакты

Элеватор Нория ЛГ-250

Под заказ (обновлено: 01.03.2015)


Цена : 140 000 руб.

Категория:
 Под заказ

Купить

Позиция в прайс-листе

- Упаковочное и фасовочное оборудование
- Модульные и промышленные



gruzpodem.ru/product/923/

Кран балка опорная 10 т 13,5 м

Стоимость: **444 000 руб.**

Цена не окончательная! Звоните - всегда договоримся!

Предложить свою цену


MasterCard Verified by VISA

Задавайте вопросы

8(495)988-99-18 Для Москвы
 8(347)299-19-89 Дополнительный офис в г.Уфа

8(800)775-72-54 Бесплатные звонки с РФ и СНГ

Телеферы, тапы электрические, электротали
 Лебедки электрические
 Крановой путь
 Складская техника
 Электротали Россия
 Тальфер Германия
 Тапы ручные



www.sanmed.info

свяжитесь с нами по телефону или по электронной почте или заполните опросный лист

(812) 448-47-96 sanmed@mail.ru заполнить

привлечение Сертификат соответствия серия ФР О серия Мин

Акция: рукавные фильтры месяца! При заказе этих рукавных фильтров до 31 марта действует специальная цена!

Рукавный фильтр с импульсной продувкой ФР-10-Н (стандартное исполнение, выгрузка - ножревольный затвор с электроприводом)	Картриджный фильтр Mini-2000 (стандартное исполнение, выгрузка - ручная затвор)	Рукавный фильтр с обратной продувкой ФР-14-О (стандартное исполнение, выгрузка - ручная затвор)
525 000 руб.	260 000 руб.	610 000 руб.

prominvest19.ru/tsiklony

ЦН15-700к4У(СП)	13800	22000	1,5	2160	237 500
-----------------	-------	-------	-----	------	---------

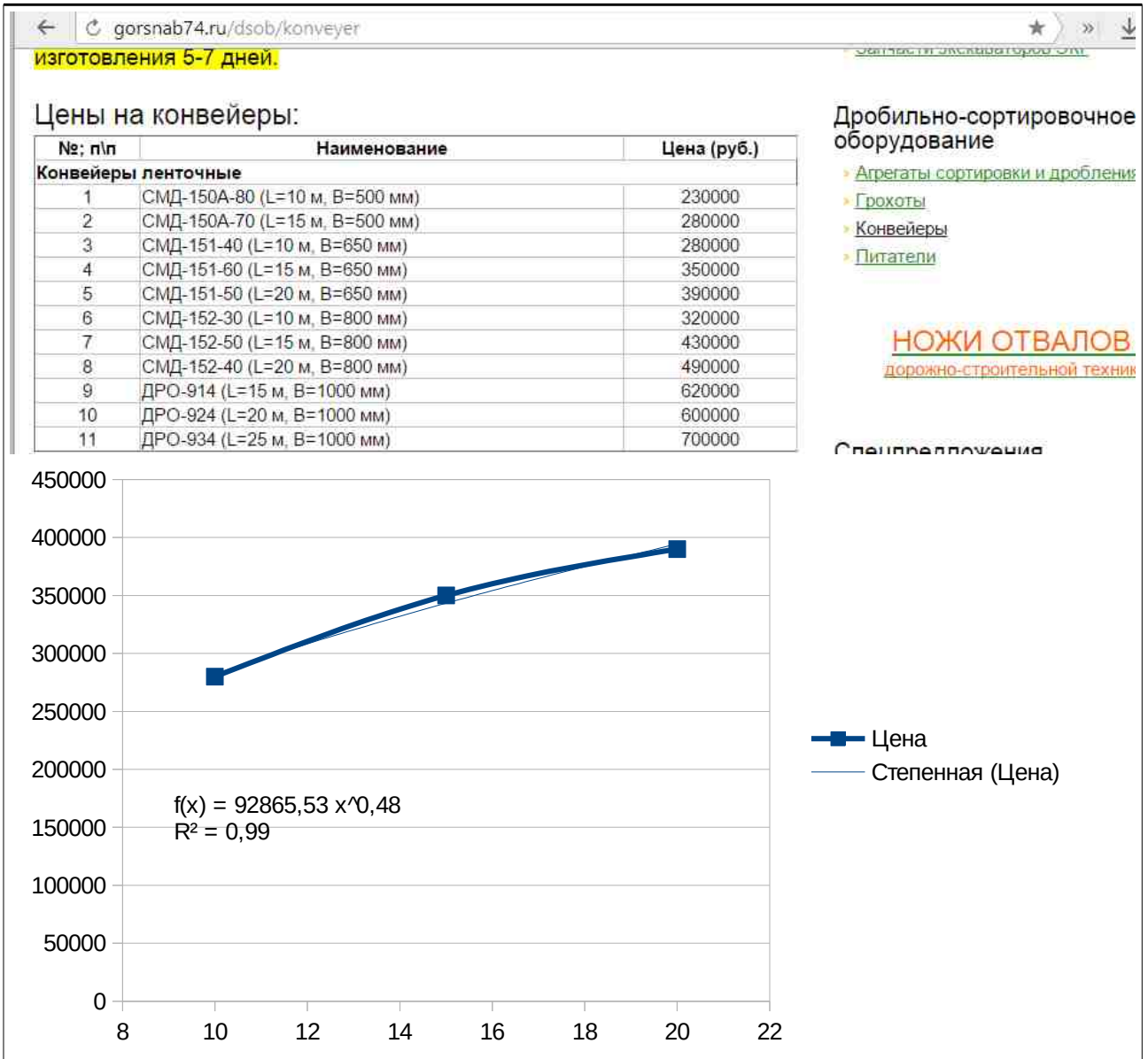
prominvest19.ru/tsiklony

ЦН15-800к4УП	27100	43300	3,82	4510	497 000
--------------	-------	-------	------	------	---------

tenpo.ru/price/

О фирме Каталог возов Аппаратура Прайс-лист Технологичность Контакты Финанс

Модель	Цена	Технологичность
Варианты для перевозки в дорожном	1 999	2 (под)
Варианты для перевозки в дорожном	1 999	2 (под)
Варианты для стационарной эксплуатации	1 999	2 (под)



← vcszao.narod.ru/index/0-16

Копировать Поделиться

2. Мельница молотковая тангенциальная	ММТ 1300/2030/750	1	Цена договорная
3. Сепаратор динамический	Д - 1000	1	Цена договорная
4. Грохот инерционный	ГИС-42	1	Цена договорная
5. Грохот крутонаклонный	СМД-226	1	520 000
6. Сепаратор динамический	Д - 2200	1	983 000

ОТКЛЮЧИТЬ РЕКЛАМУ

УЗНАТЬ ПОДРОБНОСТИ

← www.trade.su/view/23020230


Раздел: Экология / Оборудование системы фильтрации	
Тип заявки	Спрос/ Тендеры/ Закупки
Название	Поставка рукавного фильтра КВЕ-144А6
Кратко	Изначальная (наименьшая) цена контракта: 1400000,00
Текст	Доступно только для зарегистрированных! Если Вы зарегистрированы в системе и Ваш доступ разрешен администратором, то для входа в систему нажмите «Войти». В противном случае для работы с системой Вам требуется зарегистрироваться, для перехода к форме регистрации нажмите «Зарегистрироваться»
Дата начала лота	2019-01-29
Дата окончания лота	2019-02-16

← gruzpodem.ru/product/851/ ★

Тельферы Германия | Электротали Россия | Тельферы Болгария | Мостовые краны | Кран-балки | Козловые краны | Кран консольный | Токопровод

Каталог [Главная](#) » [Электротали Россия](#) » [Тали электрические канатные ТЭ](#) » [Таль ТЭ 1000](#)

Таль электрическая ТЭ 1000 10т 12м



Стоимость: **212 764 руб.**

Цена не окончательная! Звоните - всегда договоримся!

[Предложить свою цену](#)


MasterCard. Verified by SecureCode. VISA

Задавайте вопросы

☎ **8(495)988-99-18** ☎ **8(800)775**
 Для Москвы Бесплатные звонки
 ☎ **8(347)299-19-89**
 Дополнительный офис в г.Уфа

← gruzpodem.ru/product/845/ ★

Таль электрическая ТЭ 500 5т 12м



Стоимость: **141 266 руб.**

Цена не окончательная! Звоните - всегда договоримся!

[Предложить свою цену](#)


MasterCard. Verified by SecureCode. VISA

Задавайте вопросы

☎ **8(495)988-99-18** ☎ **8(800)775**
 Для Москвы Бесплатные звонки
 ☎ **8(347)299-19-89**
 Дополнительный офис в г.Уфа

← gruzpodem.ru/product/840/ ★

Таль электрическая ТЭ 320 3,2т 12м



Стоимость: **120 980 руб.**

Цена не окончательная! Звоните - всегда договоримся!

[Предложить свою цену](#)

MasterCard. Verified by SecureCode. VISA

[Купить в кредит](#)

[Заказать](#)


[Добавить к сравнению](#)

Задавайте вопросы

☎ **8(495)988-99-18** ☎ **8(800)775**
 Для Москвы Бесплатные звонки
 ☎ **8(347)299-19-89**
 Дополнительный офис в г.Уфа

← gruzpodem.ru/product/922/ ★

Кран балка опорная 3,2 т 16,5 м



Стоимость: **223 000 руб.**

Цена не окончательная! Звоните - всегда договоримся!

[Предложить свою цену](#)

MasterCard. Verified by SecureCode. VISA

[Купить в кредит](#)

Задавайте вопросы

☎ **8(495)988-99-18** ☎ **8(800)775**
 Для Москвы Бесплатные звонки
 ☎ **8(347)299-19-89**
 Дополнительный офис в г.Уфа

www.tpribor.ru/vintkonv.html

Приводная станция и узел опорный винтового конвейера «ВК-273-НС» 252 000 руб.

Погонный метр винтового конвейера «ВК-273-НС» 37 000 руб.

www.tpribor.ru/vintkonv.html


Приводная станция и узел опорный винтового конвейера «ВК-160» 64 900 руб.

Погонный метр винтового конвейера «ВК-160» 7 300 руб.

www.tpribor.ru/selector.html

Главная / Оборудование

СЕЛЕКТОР-500/1500



Воздушно-центробежный классификатор «СЕЛЕКТОР-500/1500» позволяет проводить разделение порошкообразных материалов в непрерывном режиме с диапазоном регулирования граничной крупности от 40 до 200 мкм.


650 000 Р. с НДС

[В корзину](#)
Срок изготовления: 5 рабочих дней

www.et-generators.ru/catalog/benzinovyie-generatory-robin-subaru-cs-7-0-400-sle

Каталог оборудования

Бензиновый генератор Robin-Subaru EB 7.0/400-SLE



Цена: **402 626 руб.**

[Купить дешевле](#) [ЗАКАЗАТЬ](#)

Характеристики	
Основные характеристики	
Мощность номинальная	5 кВт
Мощность максимальная	5,6 кВт
Напряжение	230/400 В
Число фаз	3
Тип	электростартер
Расход топлива при 75% нагрузке	2,8 л/ч
Объем топливного бака	18 л
Уровень шума	73 дБ
Дополнительные характеристики	
Мощность номинальная	6,3 кВт
Мощность максимальная	7 кВт
Частота	50 Гц

www.stroy.net.ru/catalog/zhelezootdeliteli-podvesnoj-dzh100-5345031.html

Железоотделитель подвесной ДЖ100



Цена за шт.: **127,000.00 руб.**

[Заказать](#)

Адрес: г. Москва
Поставщик: ООО "Электронмагнит" ООО
Тел.: (342) 237-14-08
Прислать ВАС при желании сообщить, что информация получена на портале stroy.net.ru

Видео Директ

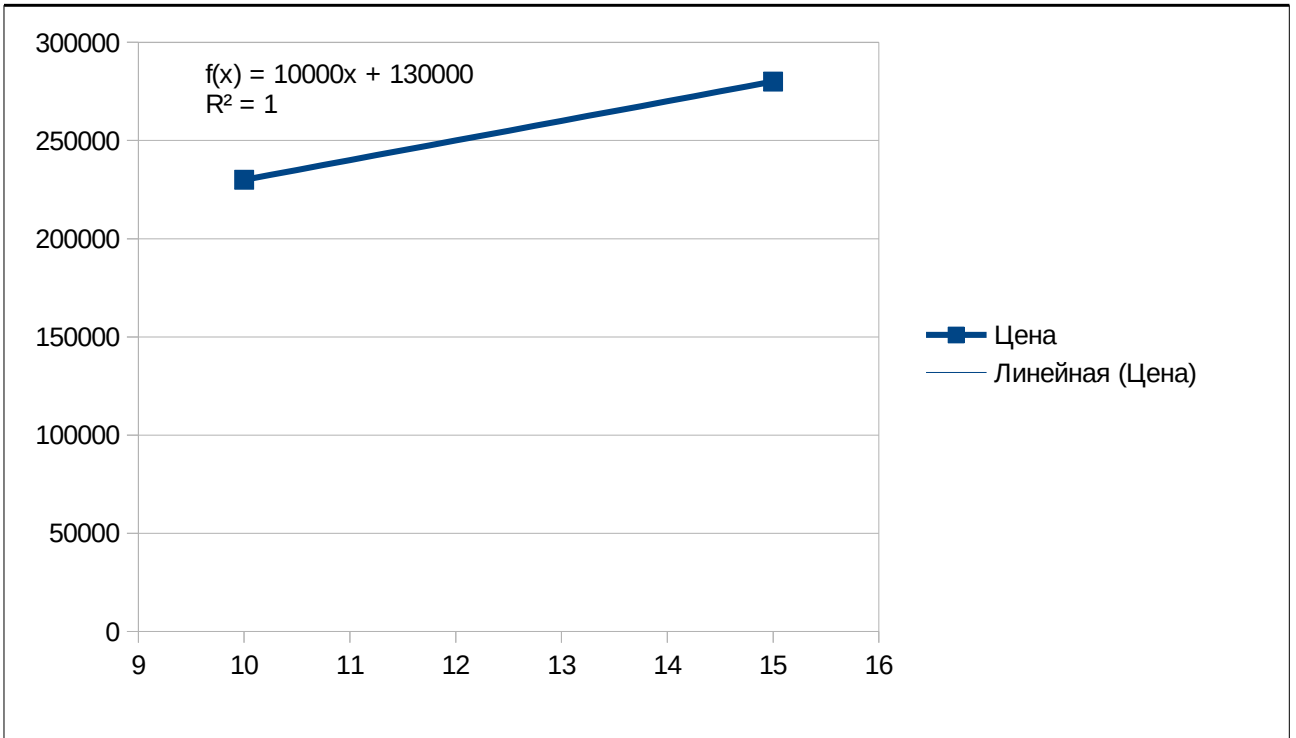
[ГК Электронмагнит Железоотделители](#)
electronmagit.ru
Производство железотделителей, электромашин, прессов, граблей.
Адрес и телефон

gorshab74.ru/dsob/konveyer

изготовления 5-7 дней.

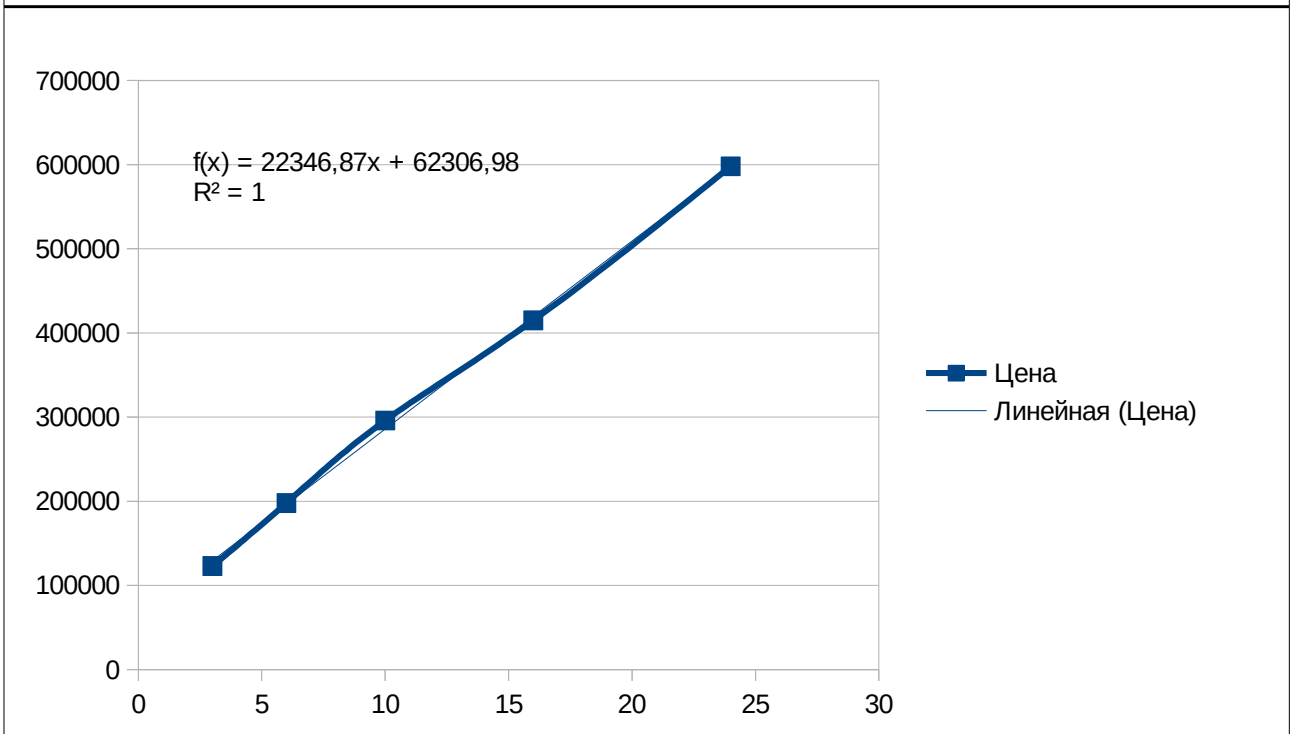
Цены на конвейеры:

№; п/п	Наименование	Цена (руб.)
Конвейеры ленточные		
1	СМД-150А-80 (L=10 м, В=500 мм)	230000
2	СМД-150А-70 (L=15 м, В=500 мм)	280000



www.ibeton.ru/wp-content/uploads/2011/08/1price_ibeton.pdf

силос 60куб.м. - 90 тонн (диаметр - 2,9 метра, высота 13,2 метров, масса 8 тонн)	шт.	475 000р.
силос 120куб.м. - 156 тонн (диаметр - 3,8 метра, высота 15,7 метров, масса 12 тонн)	шт.	835 000р.
Спецпредложение! Максимальный объем для габаритной перевозки.		
силос 50куб.м. - 65 - тонны (диаметр - 2,4 метра, высота 15 метров, масса 6,5 тонны)	шт.	365 000р.
Бункер песка и щебня, типовые модели (надёжная конструкция, нижняя часть под транспортер, места под вибраторы, верхняя сетка):		
3 куб.м. - (Размеры Д Ш В, мм - 2018 2008 3370, масса 1010кг)		123 000р.
6 куб.м. - (Размеры Д Ш В, мм - 3718 2008 3370, масса 1620кг)		198 000р.
10куб.м. - (Размеры Д Ш В, мм - 5438 2008 3370, масса 2250кг)		296 000р.
16куб.м. - (Размеры Д Ш В, мм - 4117 4212 3786, масса 3010кг)		415 000р.
24куб.м. - (Размеры Д Ш В, мм - 4417 4512 3936, масса 3920кг)	шт.	598 000р.



По желанию Заказчика, шлоховый питатель, может быть увеличен, любой типом истор-редуктора или изготовлен в стандартном вариобезразном исполнении АТЭС.


Также, на шлоховых питателях возможна установка частотного регулятора, что позволяет выставить минимально необходимое число оборотов при выгрузке шлама. При этом снижается износ корпуса питателя, торцевые уплотнителей и резинные перегородки на лопатках, что существенно увеличивает срок службы шлохового питателя.

МАРКА	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ, м³/час	СМЕНЕ, мм	ЦЕНА, рублей с НДС
ШП-150	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 2 м³/час	150x150	92 000
ШП-200	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 5 м³/час	200x200	95 000
ШП-260	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 13 м³/час	260x260	110 000
ШП-300	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 20 м³/час	300x300	115 000
ШП-350	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 29 м³/час	350x350	125 000
ШП-400	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 43 м³/час	400x400	145 000
ШП-450	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 60 м³/час	450x450	165 000
ШП-500	ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ: 80 м³/час	500x500	175 000

MotorPlace / Товары и Услуги / Конвейерное оборудование

Мотор барабан МБ4-700-5,5 кВт

Цена: 100000 руб



Теплогенератор ТБВ 1,2-3,2 мВт

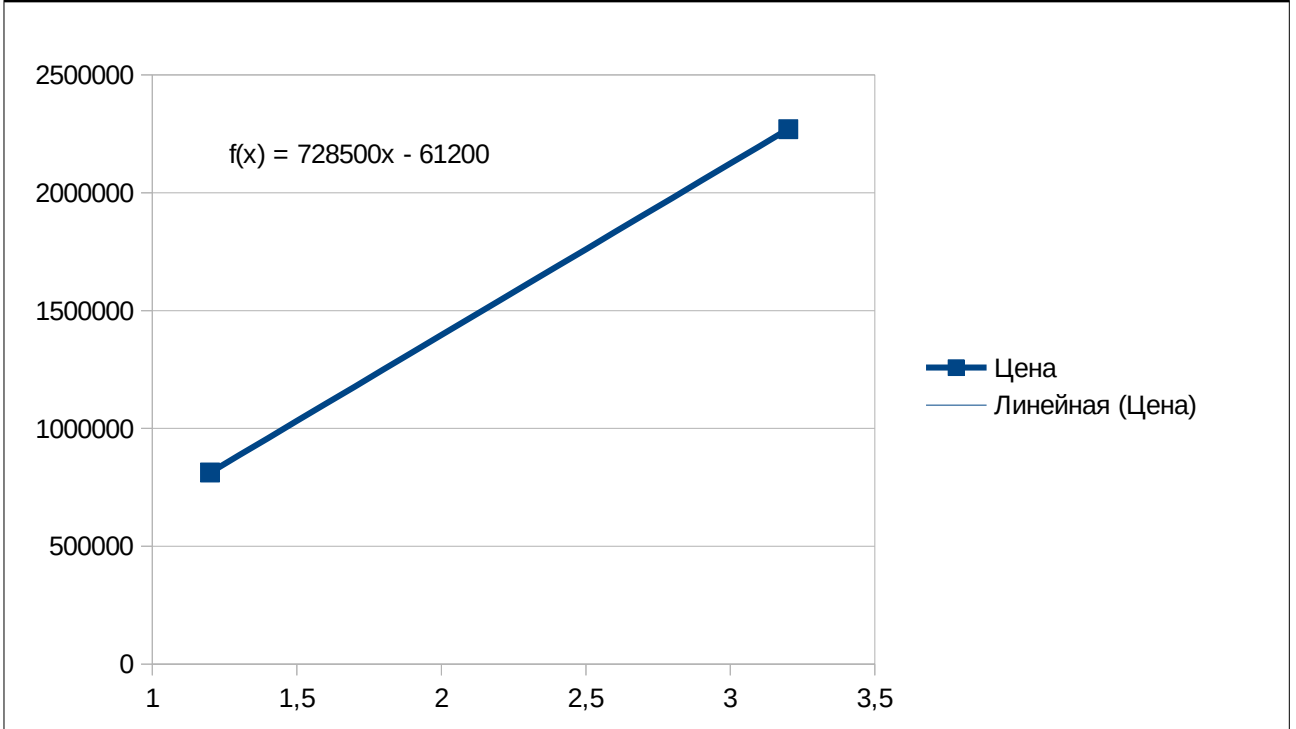
от 810 000 до 2 270 000 рублей, с НДС

Написать продавцу

Агрегатированная ЗАО

Похожие предложения:

- Теплогенератор ТБВ 1,2-3,2 мВт от 180 000 до 580 000 рублей, с НДС
- Теплогенератор ТБВ 0,5-1,2 мВт



auto.ru/cars/new/sale/1015134105-51e602/

ВАЗ Kalina II Хэтчбек 5 дв. 1.6 MT (87 л.с.)

Объявления 14 Характеристики

Продажа ВАЗ Kalina II 1.6 MT (87 л.с.) в Санкт-Петербурге

301 000 Р Показать контакты
3 602 \$ 5 166 €

Год выпуска: **2015 г.**
Новый

Кузов: Хэтчбек
Двигатель: 1.6 л / 87 л.с. / Бензин
КПП: Механика
Привод: Передний
Цвет: Оранжевый
Резь: Левый

Про этот автомобиль
Купите шины на этот автомобиль
Характеристики в каталоге
1 отзыв
Статистика цен

Идеал Дрифт
Железоотделители со склада
Все с железотделителях, металлоловителях, магнитных ситах, сепараторах, промывного шлюза

Воздушное отопление
Агрегат MRINE для воздушного отопления помещений с высокими потолками
temoson.ru



auto.ru/cars/new/sale/1013311251-888424/

Nissan Teana III 2.5 CVT (172 л.с.)

Объявления 22 Характеристики

Продажа Nissan Teana III 2.5 CVT (172 л.с.) в Москве


1 066 000 Р Показать контакты
20 124 \$ 18 375 €

Год выпуска: **2014 г.**
Новый

Кузов: Седан
Двигатель: 2.5 л / 172 л.с. / Бензин
КПП: Вариатор
Привод: Передний

Про этот автомобиль
Купите шины на этот авто
Характеристики в каталоге
Тест-драйвы
4 отзыва
Статистика цен

*Уважаемые посетители! Предлагаем вам приобрести оригинальные запчасти для автомобилей Nissan. Мы предлагаем вам запчасти для автомобилей Nissan. Мы предлагаем вам запчасти для автомобилей Nissan. Мы предлагаем вам запчасти для автомобилей Nissan.



trucksauto.ru/light_trucks/new/sale/4345641-7414.html

Заводской / Делегированный / ЗИЛ

ГАЗ 2217 Соболь-Варгузин

745 000 руб. →
14 005 \$ / 12 842 €

Выборы: Избранное Избранное Избранное


Год выпуска: **2015**

Тоннажность: **2890 см³ / 107 л.с. / Бензиновый**

Тип кузова: Микроавтобус / Белый

Привод: Задний

КПП: Механическая



www.vilkar-group-service.ru/programmizhila/

ООО "ВилКар Групп Сервис"

www.VilKar-Group-Service.ru

Главная страница Услуги Программы Запчасти Шины Аренда погрузчиков О нас Новости

Ремонт и техническое обслуживание вилочных погрузчиков
Запчасти к погрузчикам
Шины
Фильтры


Поиск

Новый поиск

Ремонт погрузчиков LGM
Капитальный ремонт
Ремонт гидравлики
Капитальный ремонт двигателя
Ремонт мачты Ремонт АКПП
Ремонт электрооборудования

Погрузчики (Июль)

Цена: 879000 руб.



Яндекс x Вентилятор ВДН 11,2 (инв.№ 000002381)

Яндекс

ВДН 11,2-1000 - вентилятор с электродвигателем 1000...

Поиск energomashholding.ru > Вентилятор ВДН-11,2-1000 > Вентилятор ВДН-11,2 без кодовой части с электродвигателем 1000 об/мин от производителя. В наличии и под заказ по низким ценам. Доставка по РФ и СНГ.

Картинки

Видео

129 300 руб.

Доставка: Ульяновск

← Яндекс x Вентилятор ВДН 12,5

Яндекс Вентилятор ВДН 12,5 — 374 тыс. ответов ✕ ⇄ Найти

ВДН-12,5 - Вентилятор дутьевой
 RosTeplo.ru > Оборудования > Дымососы > Тягодутьевые машины > 133 ▾
 Технические характеристики ВДН-12,5. Тип: Вентилятор дутьевой. ... Заказать Вентилятор дутьевой марки ВДН-12,5. Представьтесь: Ваш контактный телефон (укажите код города)

ВДН-12,5-1000 - вентилятор с электродвигателем 1000...
 energomashholding.ru > ...ventilyatory-vdn...s...vdn-12-5... ▾
 Вентилятор ВДН-12,5 без ходовой части с электродвигателем 1000 **154 600 руб.**
 об/мин от производителя. В наличии и под заказ по низким ценам.
 Доставка по РФ и СНГ.
 Доставка: Ульяновск

← kki-oo2.ru/60340RT3-ventilyator-osvoy-300.html

Системы вентиляции
 Вентиляторы радиальные 11
 Вентиляторы осевые 8
 Вентиляторы крышные 9
 Вентиляторы канальные 10
 Дымососы 1
 Вентиляторы двукрылые 1
 Вентилятор дутьевой 4

Промонтаж > Системы вентиляции > Вентиляторы осевые > Вентилятор осевой ВО-08-300

Вентилятор осевой ВО-08-300
 5 779 руб.
 Купить Перезаказать товар
 +7 (494) 250-03-99
 Бесплатная доставка
 Условия оплаты и доставки Гарантия возврата Адрес и контакты

← info.propartner.ru/items/ventilyator-vo-5-6-klimat-45-2271494.html

Вентилятор ВО-5,6 (Климат-45) в Уфе
 Уточните актуальные цены и наличие у поставщика
 Дата обновления: 17.01.2016

7 990 Р/шт
 [Экземпляр]
 Описание: Промышленный
 Доставка: Самовывоз или услуга транспортной компании.
 Регионы доставки: РОССИЯ (все регионы)
 Минимальный заказ: 1 шт

ЗАКАЗАТЬ **ПЕРЕЗАКАЗАТЬ**

Расскажите друзьям:

Поставщик
 ООО ZAVKOSVEST
 Уфа
 8 (347) 2662743
 zavrkosvest.ru
 Уровень сервиса 11

← kontmotor.ru/info-6759.html

контакты консультант заказать звонок заявка сайт предложение

info@kontmotor.ru (495) 223-43-29 (499) 369-25-80
 kontmotor@mail.ru (495) 223-46-35 (499) 369-03-64

НАВИГАЦИЯ
 Главная
 насосы
 отопление
 электродвигатели

Вентиляторы > Радиальные вентиляторы высокого давления > ВР132-30 №6,3 > ВР132-30 №6,3

ВЕНТИЛЯТОРЫ ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ ВР 132-30 №6,3 -> ВР132-30 №6,3

Модель	Двигатель кВт/об.мин.	Производительность тыс. м3/час	Полное давление Па	Вес кг	Цена, руб. с НДС
ВР132-30 №6,3	22/3000				54204.00

← www.medtehn.ru/catalog/meditsinskie_ekipirovaniya_labornyye_yuzhnyy_TS_01_00_LDSP/

колески реабилитационная коляска инвалидная коляска коляска и подрамник инвалидная коляска врач и мед. учреждение

введите ключевое слово

Категория: Телерадиотехника > Телерадиотехника > Телерадиотехника > Шкафы лабораторные вытяжные ТС 01.00 (ЛДСП)

Шкаф лабораторный вытяжной ТС 01.00 (ЛДСП)

34 650 Р Купить

Подобное описание Отзывы
 Шкаф вытяжной изготовлен по ЛДСП

← hghltd.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=http%3A%2F%2Fchelyab.ru%2Fgoods%2Fmoreinfo17358

Это HTML-версия документа от 10.03.2015 [23:32:50]. Оригинал: <http://chelyab.ru/goods/moreinfo173587409.html>
 ✓ выделять слова запроса: Шибер 450*450 цена рублей ▶
[Посмотреть текстовую копию](#)

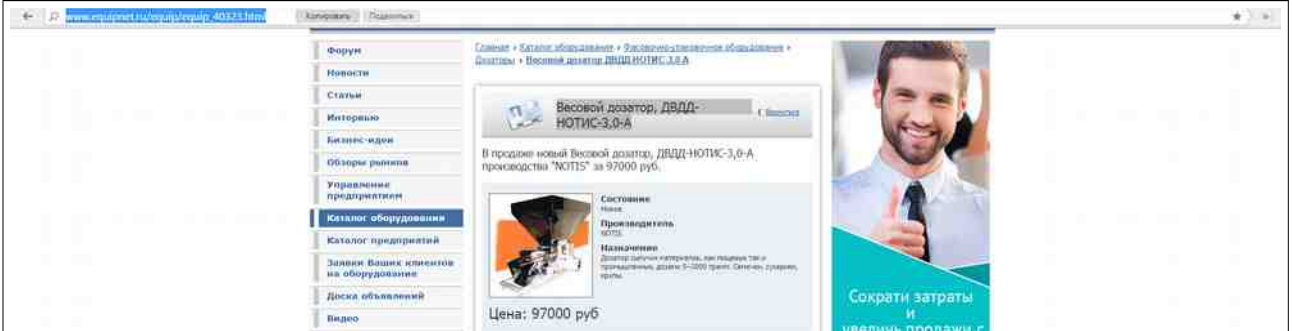
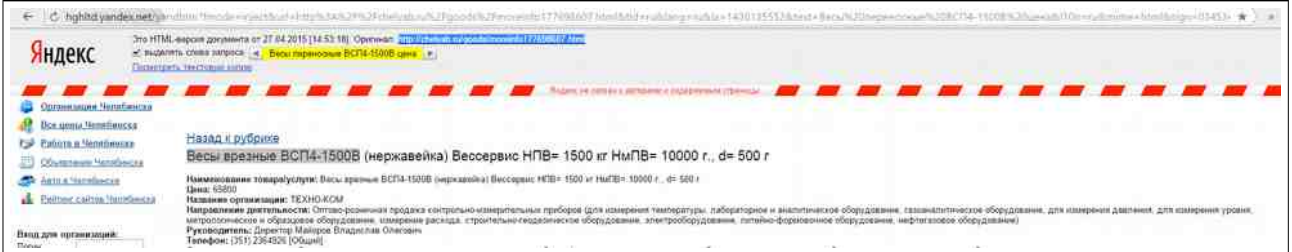
Яндекс не связан с авторами и содержимым страницы

Организации Челябинска
 Все цены Челябинска
 Работа в Челябинске
 Объявления Челябинска
 Авто в Челябинске
 Рейтинг сайтов Челябинска

[Назад к рубрике](#)
Шибер круглый (под ниппель) Шибер 450 450

Наименование товара/услуги: Шибер круглый (под ниппель) Шибер 450 450
 Цена : 1975
 Название организации: САНВЕНТНАБ
 Направление деятельности: Оптово-розничная продажа, монтаж, гарантийное и сервисное обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, отопительных систем, систем холодного и горячего водоснабжения и канализации, системы автоматизации и осветительные приборы, теплоизоляционные материалы Компания ООО "Санвентнаб"

Вход для организаций:



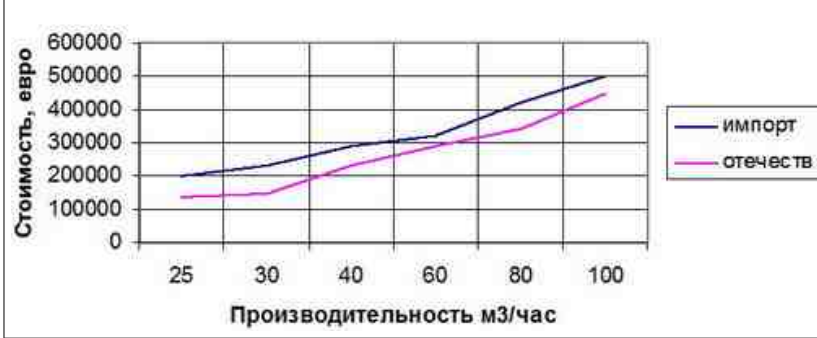
Скриншот веб-страницы «Пульс цен». В центре внимания — плужовой обрабатыватель В-650 - 1600. Цена указана в диапазоне 180 000 - 320 000 руб./шт. Продавец: Машиностроительный завод СПТС. В данный момент товар / услуга отсутствует. Посмотрите похожие предложения ниже.

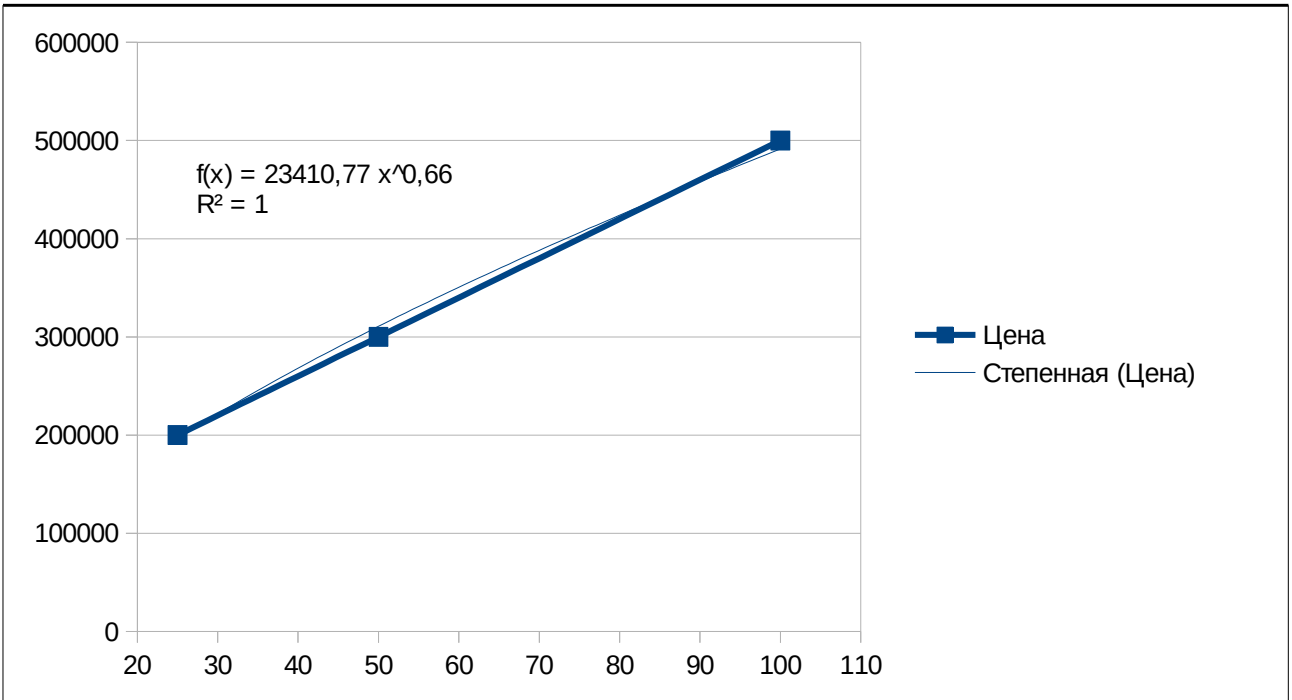
Скриншот веб-страницы с информацией о подстанции. Подстанция, 2КТП-ВЦ-1000/10/0,4 УЗ. Цена: 1 000 000 руб. В продаже новая Подстанция, 2КТП-ВЦ-1000/10/0,4 УЗ производства ООО ТКФ «Автоматика» (г. Тула) за 1 000 000 руб.

Скриншот веб-страницы с информацией о трансформаторах. Трансформаторы масляные OM 0,63 / 10-0,23. Цена: 39 700 руб. Наличие на складе. Качество поставляемой продукции согласно ISO 9001:2001. Гибкая система оплаты, возможность отсрочки платежа. Оборудование поставляется напрямую с производства. Доставка по РФ и странам СНГ.

Скриншот объявления на Avito. Вид оборудования: Промышленное. Бетонный завод МБС/20 производство Россия (Самара) 2005 г. Производительность 20 куб/час. Наробота 4000 куб. Комплектация: 3 бункера inertных по 15 кубов (с системой подогрева и решетками) каждый. Смеситель 20 т. Емкость воды 1500 л. Смеситель 0,5 куб. Дозатор цемента 500 л. Дозатор воды 500 л. Дозатор inertных 2000 л. Дозатор шиброблоков 50 л. Компрессор с ресивером на 500л. Насос для воды, насос для дождя. Управление с ноутбука автоматический/ручной режим. Завод перевозится в 2-х контейнерах. Оборудованием контейнер парогенераторская с дизельным парогенератором итеплатити МН-700 2005 г. (Производство Финляндия) мощность 200 кВт. Завод уже демонтирован на 90%. Находится в Новосибирской области в 150 км от Новосибирска.

Зависимость стоимости БСУ от производительности





Цена: 3 499 000 руб.

Продавец: **Sergey**

Город: Санкт-Петербург

Вид оборудования: Промышленное

50 куб м/час. бсу 1000кг, потребляемая мощность 55квт.
Возможность нижней установки завода с применением загрузочного транспортера, наработка 10000 кубов

Номер объявления: 391735963

Цена: 2 100 000 руб.

Продавец: **Наталья**

Город: Московская область, Тульская

Вид оборудования: Другое

Бетономесительные оборудование для производства бетона и раствора разных марок, оборудование турецкое, электроника немецкая, производительность 38куб/час, в хорошем состоянии, перед продажей запускается и проверяется, небольшой торг

Номер объявления: 526712258

Объявления о продажах оборудования

Глинорастиратель SMK – 530

Год выпуска – 2004; Украина; Харьков

Производительность при расходе с влажностью 14-18% – 80м³

частота вращения вальцов, мм – 1 – 6,5

частота вращения вальца, мм – 7 – 8

Диаметр шкив – 2000мм

Установленная мощность привода глинорастирателя – 55кВт

Установленная мощность привода пилы и механизмы – 4,4кВт

Габаритные размеры, мм: длина – 4200, ширина – 1000, высота – 2200

Масса, кг – 14000

Глинорастиратель в рабочем состоянии.

Цена: 1 028 200 руб.

Справки по тел. (374) 83 88 43, 27 42 73.

Скриншоты веб-страниц с объявленными предложениями:

- ТЯЖМАШ ММТ-1300-2030-750 ГОД ВЫПУСКА 2011**
 Цена: 2 000 000 RUB
 Год выпуска: 2011
 Расположение: Россия, Казань
 Дата объявления: 13.05.15
 Наличие транспорта: 337
- Ищете вентиляцию? Поможем!**
 Вентиляционные системы. Гарантия. Доставка. Звоните у нас, мы не подведем! 838-402-32
- Кран-балка**
 Размещено 30 апреля в 11:24
 Цена: 180 000 руб.
 Продавец: Татьяна
 Город: Кировская область, Промышленск
 Вид оборудования: Промышленное
 кран-балка в количестве 3 шт. Грузоподъемность 3тн-2 шт.
 Грузоподъемность 1.5 тн-1 шт. Состояние рабочее. Цена договорная
- Арсенал**
 Продажа пилы бензопилы ПБ-25 x 40 метров, 81 л. новая не устанавливалась. Состояние: Цена с НДС
- Куплю Сушильный барабан для сушки разнообразных сыпучих материалов**
 Куплю Сушильный барабан для сушки разнообразных сыпучих материалов. Срочно! Станок
- Экскаватор**
 Цена: 1 500 000 руб. В лизинг для бизнеса
 Продавец: Деяс
 Город: Татайск
 Вид техники: Экскаваторы
 Продам Экскаватор поперечного копания ЭМ 251 МА и все комплектующие для него. В наличии всегда есть
- Продажа VAZ Kalina I 1.6 MT (81 л.с.) в Воронеже**
 220 000 Р
 Год выпуска: 2011 г.
 Пробег: 82 000 км
 Класс: Хэт-Бэк
 Двигатель: 1.6 л / 81 л.с. / Бензин
 КПП: Механика
 Привод: Передний
 Цвет: Черный
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владелец: 2
 Владение: 2 года и 10 месяцев
 Продавец: Татьяна

Объявления Характеристики

Продажа VAZ Kalina I 1.6 MT (81 л.с.) в городе Калач

220 000 Р Показать контакты
8 103 \$ - 3 702 €



Год выпуска: 2011 г.
 Пробег: 75 000 км
 Кузов: Универсал
 Двигатель: 1.6 л / 81 л.с. / Бензин
 КПП: Механика
 Привод: Передний
 Цвет: Золотой металлик
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владелец: 1
 Транспорт: Расставлен
 Объяв.: С доплатой продавца

Купить шины на этот автомобиль
 Характеристики в каталоге
 Тест-драйвы
 30 отзывов
 Статистика цен

Ищем Дарят:
 От 305 000 р. Kalina в наличии.
 Купи LADA Kalina New - в подарок на выбор! Остаток, замену! ил-камера и Адрес и телефон

Канализационные насосные станции.
 КНС Канализационные насосные станции. Расчет в течение 1 рабочего дня. Адрес и телефон. локан.ru Адрес и телефон

Агрегаты отопительные АО, STD-300
 Каналы. АО, STD-300 по низкой цене! Доставка по РФ. Гарантия 3 года. lokan.ru Адрес и телефон

Объявления Характеристики

Продажа VAZ Kalina I 1.6 MT (98 л.с.) в Казани

220 000 Р Показать контакты
4 103 \$ - 3 732 €



Год выпуска: 2011 г.
 Пробег: 52 000 км
 Кузов: Хэтбек
 Двигатель: 1.6 л / 98 л.с. / Бензин
 КПП: Механика
 Привод: Передний
 Цвет: Серый металлик
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владелец: 1
 Транспорт: Расставлен

Купить шины на этот автомобиль
 Характеристики в каталоге
 Тест-драйвы
 3 отзыва
 Статистика цен

Ищем Дарят:
 Завод трансформаторных подстанций
 Завод ВПК производит ЗБКТП, БСО, ИЗО, Точные, игольные. Доставка по РФ. brk-av.ru Адрес и телефон

Канализационные насосные станции.
 КНС Канализационные насосные станции. Расчет в течение 1 рабочего дня. Адрес и телефон. локан.ru Адрес и телефон

Объявления Характеристики

Продажа Nissan Teana I 3.5 CVT (245 л.с.) в городе Кирово-Чепецк

530 000 Р Показать контакты
10 000 \$ - 136 €



Год выпуска: 2007 г.
 Пробег: 86 000 км
 Кузов: Седан
 Двигатель: 3.5 л / 245 л.с. / Бензин
 КПП: Вариатор
 Привод: Передний
 Цвет: Черный металлик
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владелец: 3
 Транспорт: Расставлен
 Объяв.: Рассмотрите варианты

Купить шины на этот автомобиль
 Характеристики в каталоге
 Тест-драйвы
 11 отзывов
 Статистика цен

утот. 8000.-

Объявления Характеристики

Продажа Nissan Teana I Рестайлинг 2.4 AT (173 л.с.) в городе Узловая

530 000 Р Показать контакты
10 000 \$ - 136 €



Год выпуска: 2007 г.
 Пробег: 160 000 км
 Кузов: Седан
 Двигатель: 2.4 л / 173 л.с. / Бензин
 КПП: Автоматическая
 Привод: Передний
 Цвет: Черный
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владелец: 3
 Транспорт: Расставлен

Купить шины на этот автомобиль
 Характеристики в каталоге
 Статистика цен


телевизор 27000,-
 пылесос 8000,-
 микроволновая печь 7999,-
 холодильник 13500,-
4-й бесплатно!

MediaMarkt

Объявления Характеристики

Продажа Nissan Teana I Рестайлинг 2.4 AT (173 л.с.) в Москве

530 000 Р Показать контакты
10 000 \$ - 136 €



Год выпуска: 2007 г.
 Пробег: 90 000 км
 Кузов: Седан
 Двигатель: 2.4 л / 173 л.с. / Бензин
 КПП: Автоматическая
 Привод: Передний

Купить шины на этот автомобиль
 Характеристики в каталоге
 Статистика цен

АКЦИЯ!
Возьми 4


trucks.auto.ru/light-trucks/item/valy/511434-3e2f3.htm

Транспорт / Грузовые машины / ГАЗ /

ГАЗ 2752 300 000 руб. 5 664 \$ / 5 172 €

В наличии • Рассмотреть • Показать фото

Тип двигателя	90 см³ / Бензиновый
Год выг.	2008
Пробег	58 000 км
КПП	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Тип кузова	Цельнометаллический фургон / Синий




trucks.auto.ru/light-trucks/item/valy/5070884-e06e.htm

Транспорт / Грузовые машины / ГАЗ /

ГАЗ 27527 300 000 руб. 5 664 \$ / 5 172 €

В наличии • Рассмотреть • Показать фото

Тип двигателя	2400 см³ / 123 л.с. / Бензиновый
Год выг.	2008
Пробег	101 000 км
КПП	Механическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Тип кузова	Цельнометаллический фургон / Серебряный металлик




trucks.auto.ru/light-trucks/item/valy/5130846-71164.html

Транспорт / Грузовые машины / ГАЗ /

ГАЗ 2217 Соболь-Баргузин 300 000 руб. 5 664 \$ / 5 172 €

В наличии • Рассмотреть • Показать фото

Тип двигателя	2600 см³ / Бензиновый
Год выг.	2008
Пробег	190 000 км
КПП	Механическая
Привод	Задний
Руль	Левый
Тип кузова	Цельнометаллический фургон / Зеленый



valy-na-doru.trucks.doru.ru/offers/storage-machines/for4W/for4W/294111/

РАЗВИЖНЫЕ НИЗКОРАМНЫЕ ПОЛУПРИЦЕПЫ K-SLA 3 K-SLA 4 K-SLA 5 K-SLA 6

Узнать больше

Универсальная платформа, 23 января 2015

TCM FHD 2003 г. в. 330 000 руб. 5 664 \$ / 5 172 €

Мощность: 1,275 Состояние: отличное

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Грузоподъемность	1,5 т
Скорость движения (максимальная)	30 км/ч
Скорость поворота	19/18
Высота платформы	3 м
Радиус поворота	3,5 м

ДВИГАТЕЛЬ: Дизельный, Вспомогательный

ПОДКЛЮЧАЕМЫЙ ПОЛНЫЙ ПРИВОД

Кässbohrer Полуприцеп-платформа K-SP3 8 800 550 5 847 Полный вес

САМОСВАЛЬНЫЙ ПОЛУПРИЦЕП К.9XS.В.32 ПРОИЗВОДСТВО В РОССИИ

Узнать больше

https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_vyuzhnyy_sistemu_tsiulon_dlya_struzhki_406475903

Цена: 120 000 руб.

Продавец: Продавец

Город: Пенза, р-н Первомайский

Вид оборудования: Промышленное

Продается вентиляционная система Циклон в деревообрабатывающий цех для выжки стружки. Бункер на 5 м куб, улитка №7.

На остаток по счету. Оформить за 5 минут

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/tsiulon_2chi_320198688

Цена: 100 000 руб.

Продавец: Андрей

Город: Санкт-Петербург

Вид оборудования: Промышленное

Продан 2 циклона в хорошем состоянии. Возможна продажа по отдельности. Местонахождение: Ленинградская обл., г. Приозерск.

Продажа оборудования для бизнеса? Узнать больше

Продажа оборудования. Продажа датчик датчик. Оцените качество. Алексей Дюпина

The screenshots show the following listings:

- SANDVIK QA140 Б/У ГОД ВЫПУСКА 2010**: Price 3 652 713 RUB. Year 2010. Location: Russia, Moscow. Date of listing: 29.05.15.
- POWERSCREEN SIEFTAIN 2100X TRACK (3 DECK) Б/У ГОД ВЫПУСКА 2008**: Price 3 600 000 RUB. Year 2008. Location: Russia, Dnepropetrovsk. Date of listing: 28.05.15.
- ЕХТЭС ТРОММЕЛ Б/У ГОД ВЫПУСКА 2002**: Price 3 500 000 RUB. Year 2002. Location: Russia, Moscow. Date of listing: 11.06.15.
- Avito listing**: Price 400 000 RUB. Location: Dnepropetrovsk, Katerin. Equipment type: Professional. Description: Продам пресс-гранулятор в хорошем состоянии двигатель 75кв. Дозатор, смеситель, матрица, ролики все в сборе Topr.
- Avito listing**: Price 65000 RUB. Location: Krasnodar. Description: Продажи 2 гранулятора, один в рабочем состоянии, второй в разобранном состоянии. Агломератор 2 шт. в рабочем состоянии. Станок по производству пленки полиэтиленовой 3 шт.
- Паллегобмочки СЫКЛОП**: Advertisement for a company named SYKLOP, mentioning their products and services.

https://www.avito.ru/izna/kommerstseynaya_pob/zhelznodorozhnyy_podvezdnyy_pуть_433169604



Цена: 190 000 руб.

Агентство: Департамент государственной Ульяновской обл на Avito с октября 2013

Контактное лицо: Галия Рефеевна

Город: Ульяновская область, Инза

Адрес: проезд Инза, ул. Революции, д.109

Продан торговое помещение 1166 м²

Эдние котры ОРСА, назначение: нежилое, 1-этажный, обшая площадь 629,9 кв.м., инв. № 002537, лит. А, А1, А2, а. ат. Г, Г1, Г2, кадастровый номер: 73.04.030119.190 с земельным участком общей площадью 1166 кв.м., кадастровый номер: 73.04.030119.19, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные предприятия, по адресу: Ульяновская область, Ижевский район, город Инза, ул. Революции, д.109

Интернет-магазины 23 990 рублей

https://www.avito.ru/izna/semeynye_uchastki/uchastok_8_sot._(ИЖС)_8_sot._uln_534507640

Участок 8 сот. (ИЖС)

Разница 22 марта в 17:50

Цена: 90 000 руб. -100 000 руб.

Продавец: Руслан

Город: Ульяновская область, Инза

Продан участок 8 сот. земли поселений (ИЖС) в черте города

Продан участок 8 сот. земли поселений (ИЖС) в черте города

Продается земельный участок под строительство жилого дома площадью 8 соток. Участок расположен в новом районе города Инза, проходит природный газ. Цена — 100 тыс. руб. Торг!

Продайте участок быстрее!

Хотите большего?

https://www.avito.ru/izna/semeynye_uchastki/uchastok_10_sot._(ИЖС)_10_sot._uln_545502102

Участок 10 сот. (ИЖС)

Разница 6 апреля в 18:53

Цена: 170 000 руб.

Продавец: Ирина

Город: Ульяновская область, Инза


Продан участок 10 сот. земли поселений (ИЖС), 1 км до города

Участок расположен в новом развиваемом районе города. В шаговой доступности находится все виды коммуникаций (газ, водопровод). Земельный участок располагается по адресу: Озобидино 7

Продайте участок быстрее!

Хотите большего?

https://www.avito.ru/izna/semeynye_uchastki/uchastok_11_sot._uln_548984322



Цена: 290 000 руб.

Продавец: Елена

Город: Ульяновская область, Инза

Продан участок 11 сот. земли поселений (ИЖС), в черте города

продан земельный участок 1121 кв.м в городе Инза, улица Вранча филиала дом 4 торг уместен, жить с 18.00 до 20.00

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого

Узнайте сейчас

torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=7267152&lotId=7267235&prevPa

Место и срок подведения итогов: по адресу г. Инза, ул. Заводская 2, кабинет первого заместителя Главы Администрации района.

Итоги приватизации

Статус торгов: Состоявшийся

Наименование и характеристика имущества: Железнодорожный подъездной путь №1 не общего пользования (тупик) протяженностью 250,0 м, примыкающий к западной части земельного участка, ул. Транспортная №7Ж.

Покупатель: ООО «Силекс-Агро»

Цена сделки: 285 000 руб.

1. Признать аукцион по продаже муниципального имущества

15.4. Копии документов оценщика

Копии документов, подтверждающих членство в саморегулируемой организации оценщиков (Шабалин Сергей Валентинович)



Копии документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (Шабалин Сергей Валентинович)



Копии документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (Шабалин Сергей Валентинович)



Копии документов, подтверждающих страховании гражданской ответственности оценщика (Шабалин Сергей Валентинович)

ИНГОСТРАХ Insurance Альфа СТРАХОВАНИЕ. СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 6775. К ДОГОВОРУ № 433-121121/14 / 032118/76/0001/4 от 06.04.2014 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА. Текст документа описывает условия страхования гражданской ответственности оценщика Шабалин Сергей Валентинович. Включены логотипы компаний и подписи/печати.

Копии документов, подтверждающих страховании гражданской ответственности оценщика (Шабалин Сергей Валентинович)



Открытое страховое акционерное общество

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-552-077485/14

Удмуртская область, г. Ижевск

Следующие условия, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шабалин Сергей Валентинович
Индивидуальный предприниматель, ИНН 54-0997807, ОГРН 76007291071.
Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. 30 лет Октября, д. 12 стр. 1.
Адрес электронной почты: i@shabalinn.ru

СТРАХОВНИК: Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петровка, 13 стр. 2.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор действует и действует в соответствии с Правилами Общества акционерного общества «ИНГОССТРАХ» (ИНН 54-0997807, ОГРН 76007291071), действующими на момент подписания Договора и являющимися неотъемлемой частью. Настоящие Правила Договора подтверждают, что получатель возмещения в связи с наступлением события

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования (со страховому Договору являются)
- ответственность Страхователя по обязательствам, вытекающим из договора страхования, с расходами, связанными с исполнением Договора, являются)
- имущественные интересы Страхователя в отношении указанного имущества, в том числе права собственности на имущество.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По заключенному Договору страхования, в случае наступления страхового случая, возмещение ущерба производится в пользу Страхователя в соответствии с условиями страхования. Страхователь обязуется уведомить Страхователя в письменной форме о наступлении страхового случая, а Страхователь обязуется возместить ущерб Страхователю в соответствии с условиями страхования.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С 01.11.2014 года по 01.11.2015 года, обе даты включительно при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

СТРАХОКОЛО ВОЗМЕЩЕНИЯ: - Страхователь (индивидуальный предприниматель) о возмещении ущерба, понесенного в период страхования, возмещается Страхователем в течение срока латентной давности (3 года) со дня наступления страхового случая (без отсрочки), в соответствии с условиями страхования.

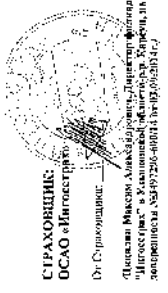
ИСКЛЮЧЕНИЯ: В исключительном порядке Страхователь освобождается от возмещения ущерба, понесенного в период страхования, в случае наступления страхового случая, в результате аварии, пожара, взрыва, террористического акта, гражданской войны, вооруженного конфликта, военных действий, а также в результате иных действий, предусмотренных в настоящем Договоре.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЕ СТРАХОВНИКИ: Жилищно-коммунальное хозяйство, Строительство, Страхование от несчастных случаев, Страхование от краж, Страхование от угона, Страхование от ответственности страхователя перед третьими лицами, Страхование от ответственности за неисполнение обязательств перед контрагентом.

ФИРМИНГА: По заключенному Договору страхования участники

СТРАХОВАТЕЛЬ ПРЕМИИ: Рассчитывается в размере 3 300 (три тысячи триста) рублей в период страхования. Оплата страховой премии производится Страхователем в соответствии с условиями страхования в срок, установленный в настоящем Договоре, а именно в срок, установленный в пункте 1.1.2 Договора. В случае неисполнения Страхователем обязательств по оплате страховой премии, Страхователь имеет право приостановить действие Договора страхования, а также расторгнуть Договор страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шабалин Сергей Валентинович
От Страхователя: _____
Шабалин Сергей Валентинович



СТРАХОВНИК:
ОСАО «ИнгоСстраХ»
От Страхователя: _____
Шабалин Сергей Валентинович
Полное наименование: Открытое страховое акционерное общество «ИнгоСстраХ»
Юридический адрес: 426014, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бауманская, д. 10, к/1