

Отчет № 5/13

по оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Монолит»



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Имущество, принадлежащее ООО «Монолит»
ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:	Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Роялти»
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	11.02.2013г.
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	16.01.2013г.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Исх.№_4_ от 01.03.2013г.

Конкурсному управляющему ООО "Монолит"
Лисициной Е.В., действующей на основании
Решения Арбитражного Суда Свердловской
области Дело №А60-35043/2010

Уважаемая Елена Викторовна!

На основании договора на проведение оценки №3-13 от 16.01.2013г. оценщики ООО "Роялти" провели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Монолит», в составе:

- Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28, инв.№ 0000692;
- Башенный кран, инв.№0000498;
- Виброплощадка типа СМЖ-539, инв.№0000682;
- Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01, инв.№0000715;
- Измерительный комплекс газа РС-4, инв.№0000649;
- Измерительный участок ду 80 с турбулизатором, инв.№0000650;
- Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000496;
- Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000495;
- Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000494;
- Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000493;
- Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000497;
- Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000492;
- Машина для точечной контактной сварки, инв.№0000687;
- Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2) , инв.№0000657;
- Пресс ИП-1000,1, инв.№0000701;
- Пресс форма для производства П-2, инв.№0000726;
- Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688;
- Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82, инв.№632;
- Станок правильно-отрезной, инв.№0000478;
- Станок токарно-винтовой, инв.№0000480;
- Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709;
- Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04, инв.№0000671.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА МАШИН И

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

ОБОРУДОВАНИЯ¹», в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОС» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1², утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2³, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3⁴, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)⁵.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться раздельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки в рамках конкурсного производства составляет (без учета НДС):

Таблица 1

№ п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование	Количество шт.	Инвентарный номер	Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС), руб.
1	14	Аппарат высокого давления б/нзг. HD 10/21 -4S1 28	1	692	22 536
2	16	Башенный кран	1	498	468 748
3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	18 607
4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	715	22 761
5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	56 364
6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	9 142
7	21	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	496	604 837
8	22	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	495	589 481
9	23	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	494	610 646
10	24	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	493	610 646
11	25	Кран мостовой 5-ти Кушва ЖБИ	1	497	494 068
12	26	Кран мостовой-10ти Кушва ЖБИ	1	492	41 083
13	27	Машина для точечной контактной сварки	1	687	28 541
14	28	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	3 712 952
15	29	Пресс ИП-1000.1	1	701	269 320
16	30	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	137 127
17	31	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	163 198
18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6M82	1	632	44 349
19	33	Станок правильно-отрезной	1	478	306 151
20	34	Станок токарно-винтовой	1	480	40 427
21	35	Тележка рельсовая с приводом	1	709	61 191
22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	27 082

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,
Директор ООО «Роялти»



Новгородова А.А.

¹ «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОС» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОС» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОС» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года.

² Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

³ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

⁴ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

⁵ «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	14
1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ	14
1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	15
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	15
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	18
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	19
3.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	19
3.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА	20
3.2.1. Информация о среднемесечной заработной плате в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года	20
3.2.2. Информация и ситуации на потребительском рынке Свердловской области в январе-декабре 2012 года	21
3.2.3. Информация о ситуации в промышленности Свердловской области в январе-декабре 2012 года	22
3.2.4. Информация о финансовых результатах деятельности организаций в Свердловской области в январе – ноябре 2012 года	23
3.2.5. Информация о вводе жилья в Свердловской области в январе-декабре 2012 года	23
3.2.6. Цены и тарифы в Свердловской области в январе-декабре 2012	25
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА Г. КУШВА	26
3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
3.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	33
3.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ	52
3.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ	100
4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	100
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	100
4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	103
4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	103
4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	107
4.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	108
4.6. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	108
4.6.1. Метод экспертизы физического состояния объекта	108
4.6.2. Метод эффективного возраста	109
4.6.3. Экспертно-аналитический метод	109
4.6.4. Метод средневзвешенного хронологического возраста	109
4.6.5. Метод ухудшения главного параметра	109
4.6.6. Методы определения функционального устаревания машин и оборудования	110
4.6.7. Методы определения внешнего (экономического) устаревания машин и оборудования	110
4.7. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	110
4.8. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	111
4.9. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ	112
5. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ	112
5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ УРАЛЬСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2012 ГОДА	112
5.2. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ KARCHER. АНАЛИЗ РЫНКА АППАРАТОВ ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ KARCHER.	115
5.3. БЕТОНОСМЕСИТЕЛЬНЫЕ УСТАНОВКИ VHS SONTNHFEN: НАЗНАЧЕНИЕ, ТИПЫ	119

5.4.	СТАНКИ МЕТАЛЛООБРАБАТЫВАЮЩИЕ: ТИПЫ, ХАРАКТЕРИСТИКИ, АНАЛИЗ РЫНКА	121
5.4.1.	Производство металлообрабатывающего оборудования в России.....	121
5.4.2.	Токарно-винторезный станок 1К62.....	123
5.4.3.	Металлообрабатывающее оборудование фирмы Gostmaksan.....	124
5.5.	РЫНОК ЛОМА ЧЕРНЫХ МЕТАЛЛОВ	127
5.5.1.	Мировой рынок металлолома	128
5.5.2.	Российский рынок лома черных металлов	129
5.5.3.	Категории лома чёрных металлов	129
5.6.	БАШЕННЫЕ КРАНЫ: НАЗНАЧЕНИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ И СИСТЕМА ИНДЕКСАЦИИ. АНАЛИЗ РЫНКА СТРОИТЕЛЬНОЙ СПЕЦТЕХНИКИ	132
5.7.	ВНУТРИЦЕХОВЫЕ РЕЛЬСОВЫЕ ТЕЛЕЖКИ	136
5.8.	РЫНОК КОМПЛЕКТНЫХ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ	138
5.9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	139
5.9.1.	Описание алгоритма анализа	139
5.10.	ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	140
6.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	154
6.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	154
6.1.1.	КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	160
6.2.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	169
7.	ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	170
8.	МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	171
9.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	171
Приложение №1.	Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика	174
Приложение №2.	Образовательные документы оценщика	177
Приложение №3.	Свидетельство о членстве саморегулируемой организации	179
Приложение №4.	Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также материалы, применимые в оценке.....	181

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<p>Имущество, принадлежащее ООО «Монолит», в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28, инв.№ 0000692; - Башенный кран, инв.№0000498; - Виброплощадка типа СМЖ-539, инв.№0000682; - Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01, инв.№0000715; - Измерительный комплекс газа РС-4, инв.№0000649; - Измерительный участок ду 80 с турбулизатором, инв.№0000650; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000496; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000495; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000494; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000493; - Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000497; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000492; - Машина для точечной контактной сварки, инв.№0000687; - Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2) , инв.№0000657; - Пресс ИП-1000,1, инв.№0000701; - Пресс форма для пр-ва П-2, инв.№0000726; - Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688; - Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82, инв.№0000632; - Станок правильно-отрезной, инв.№0000478; - Станок токарно-винтовой, инв.№0000480; - Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709; - Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04, инв.№0000671.
Собственник недвижимости/балансодержатель недвижимости	<p>Собственник – ООО «Монолит», на основании Справки о балансовой стоимости от 15.01.2013г. Балансодержатель – ООО «Монолит» на основании Справки о балансовой стоимости от 15.01.2013г.</p>
Местоположение объектов оценки	<p>В производственных зданиях и на открытых площадках, расположенных на территории земельного участка (кадастровый №66:53:00 00 000:0031; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование – под объект промышленности завод железобетонных изделий; площадь: 126 412 кв.м.; адрес: РФ, Свердловская область, г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1). Вышеуказанный земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Монолит» на основании Свидетельства о государственной регистрации №66АГ020565 от 02.10.2007г. Далее в отчете, в главе Описание объектов оценки будет указано конкретное место расположения каждой из позиций оцениваемых объектов.</p>
Основание для проведения оценки	<p>Договор №3-13 от 16.01.2013г.</p>

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Балансовая стоимость, руб.	№п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование основного средства	Инвентарный номер	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость
	1	14	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	692	56 618,64	28 309,38
	2	16	Башенный кран	498	28 820,00	0
	3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	682	36 427,71	758,94
	4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	715	38 355,93	23 572,95
	5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	649	76 260,17	32 569,27
	6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	650	15 254,24	6 514,74
	7	21	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	496	12 450,00	0
	8	22	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	495	12 450,00	0
	9	23	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	494	12 450,00	0
	10	24	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	493	12 450,00	0
	11	25	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	497	100 800,00	0
	12	26	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	492	12 450,00	0
	13	27	Машина для точечной контактной сварки	687	102 627,12	42 761,16
	14	28	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	657	11 215 725,08	6 772 953,24
	15	29	Пресс ИП-1000,1	701	600 000,00	540 000,00
	16	30	Пресс форма для пр-ва П-2	726	510 000,00	340 000,00
	17	31	Станок для гибки арматурной сетки	688	360 000,00	314 285,68
	18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6M82	632	21 101,69	13 120,76
	19	33	Станок правильно-отрезной	478	60 000,00	38 181,84
	20	34	Станок токарно-винтовой	480	60 000,00	45 000,00
	21	35	Тележка рельсовая с приводом	709	275 000,00	233 490,56
	22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	671	233 644,07	143 372,54
Обременения	Отсутствуют.					
Основные выводы						
Текущее использование	<p>На момент оценки используются следующие оцениваемые объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - №5 «Измерительный комплекс газа РС-4», инв.№0000649 - для ведения коммерческих расчетов между поставщиком и потребителем газа, является составляющей частью ГРУ в здании котельной; - №6 «Измерительный участок ду 80 с турбулизатором», инв.№0000650 – в качестве средства для измерения расхода газа и для выравнивания потока перед расходомером-счетчиком, является составляющей частью ГРУ в здании котельной; - №22 «Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04», инв.№0000671 - для приема, преобразования и распределения электроэнергии напряжением 6 кВ и 10 кВ. <p>Объект оценки №12 «Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ», инв.№0000492, не используется по причине неполной комплектации (отсутствия основных узлов и элементов) и неудовлетворительного состояния.</p> <p>Объекты оценки №19 «Станок правильно-отрезной», инв.№478, и №20 «Станок токарно-винтовой», инв.№480, не используются вследствие необходимости проведения ремонтных работ (требуется замена двигателя) и всеобщего простоя завода ЖБИ.</p> <p>Все остальные объекты оценки не используются вследствие простоя завода ЖБИ.</p>					
Наиболее эффективное использование объекта:	<p>Наиболее эффективное использование объекта оценки №12 «Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ», инв.№0000492 - утилизация (сдача оставшихся металлоконструкций в лом).</p> <p>Наиболее эффективное использование остальных объектов оценки - по их прямому назначению, после проведения ремонтных работ при необходимости.</p>					
Примечание:	<p>Подробное описание объекта оценки представлено в Разделе “Описание объекта оценки” настоящего Отчета.</p> <p>Подробный расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в Разделе “Расчет рыночной стоимости объекта оценки” настоящего Отчета.</p>					

**ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
ОЦЕНКИ**

№п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование	Количество, шт.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС), руб.
1	14	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	1	-	22 536		22 536
2	16	Башенный кран	1	-	468 748		468 748
3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	-	18 607		18 607
4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	-	22 761		22 761
5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	1	-	56 364		56 364
6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	-	9 142		9 142
7	21	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	-	604 837		604 837
8	22	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	-	589 481		589 481
9	23	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	-	610 646		610 646
10	24	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	-	610 646		610 646
11	25	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	-	494 068		494 068
12	26	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	1	-	41 083		41 083
13	27	Машина для точечной контактной сварки	1	-	28 541		28 541
14	28	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	-	3 712 952		3 712 952
15	29	Пресс ИП-1000,1	1	-	269 320		269 320
16	30	Пресс форма для пр-ва П-2	1	-	137 127		137 127
17	31	Станок для гибки арматурной сетки	1	-	163 198		163 198
18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	-	44 349		44 349
19	33	Станок правильно-отрезной	1	-	306 151		306 151
20	34	Станок токарно-винтовой	1	-	40 427		40 427
21	35	Тележка рельсовая с приводом	1	-	61 191		61 191
22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	-	27 092		27 092

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Имущество, принадлежащее ООО «Монолит», в составе: - Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28, инв.№ 0000692; - Башенный кран, инв.№0000498; - Виброплощадка типа СМЖ-539, инв.№0000682; - Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01, инв.№0000715; - Измерительный комплекс газа РС-4, инв.№0000649; - Измерительный участок ду 80 с турбулизатором, инв.№0000650; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000496; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000495; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000494; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000493; - Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000497; - Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000492; - Машина для точечной контактной сварки, инв.№0000687; - Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2) , инв.№0000657; - Пресс ИП-1000,1, инв.№0000701; - Пресс форма для пр-ва П-2, инв.№0000726; - Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688; - Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82, инв.№0000632; - Станок правильно-отрезной, инв.№0000478; - Станок токарно-винтовой, инв.№0000480; - Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709; - Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04, инв.№0000671.
2	Имущественные права на объект оценки	Собственник – ООО «Монолит», на основании Справки о балансовой стоимости от 15.01.2013г. Балансодержатель – ООО «Монолит» на основании Справки о балансовой стоимости от 15.01.2013г.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

3	Обременения	Не выявлены/ Отсутствуют.
4	Вид оцениваемого права (объем передаваемых прав)	право собственности
5	Цель оценки	Определение вида стоимости, указанного в п.6 настоящего Задания на оценку
6	Предполагаемое использование результатов оценки	Купля-продажа в рамках конкурсного производства.
7	Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p> <p>То есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
8	Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	<p>16.01.2013</p> <p>Все расчеты выполнены на вышеуказанную дату.</p> <p>«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.</p>
9	Срок проведения оценки	с 16.01.2013г. - 11.02.2013г.
10	Основание для проведения оценки	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
11	Номер и Дата составления отчета	Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 5/13 и предоставляется Заказчику в письменной форме.

12	<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<p><i>Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки; ● информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации; ● выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика; ● заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете; ● все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться. ● Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась. ● Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона. ● Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. ● Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком. ● От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда. ● В описании объекта оценки, в части источников информации имеются графы, где сделана запись - "информация не предоставлена или (отсутствует)", данный факт свидетельствует о том, что Оценщиком была запрошена определенная информация, но Заказчик ее не предоставил по причине ее отсутствия. ● На основании визуального осмотра и интервьюирования представителей Заказчика (производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606), исполняющий директор ЗЖБИ Трегубов Г.Г, (тел.8-932-606-2547), заместитель директора ЗЖБИ Семячков О.Н. (тел.8-932-1145-715)) рыночная стоимость объекта оценки №12 «Кран мостовой 10 тн, инв.№492» определялась как стоимость оставшихся от объекта годных остатков и материалов, с учетом затрат на их демонтаж.
13	<i>Исполнитель работ по оценке объекта оценки (оценщик)</i>	Новгородова Анастасия Александровна
14	<i>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации</i>	<p>Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО", Свидетельство № 0151 от 03.12.2004г.</p> <p>Юридический адрес: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а.</p> <p>Адрес исполнительской дирекции: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж.</p> <p>Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.</p> <p>E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета).</p>
15	<i>Полис страхования гражданской ответственности Оценщика</i>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ООО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-025233/12. Срок страхования с 01.05.2012 г. по 30.04.2013 г.

16	Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении стоимости объекта оценки	Федеральные стандарты оценки №№1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007года. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008г., Протокол №78 от 15.08.2008г.
----	---	---

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 3

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	8	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	24	Заказчик предоставил информацию порционно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	30	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) Объекта оценки	3	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для ННЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки).
5	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	16	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки	12	Аналитический раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	16	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	109	

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

ФИО оценщика-исполнителя, работающего на основании трудового договора	Новгородова Анастасия Александровна, директор ООО «Роялти», оценщик, исполнитель настоящей оценки
Местонахождение оценщика	Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, д. 42А, офис №5
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Свидетельство № 0151 от 03.12.2004г. Юридический адрес: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а. Адрес исполнительной дирекции: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж. Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

<p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p>	<p>1996-2001гг. Нижнетагильский Технологический институт Уральского Государственного Технического Университета -УПИ 2001г, Диплом о высшем образовании № 159375 от 06 июля 2001г. ДВС 0634557 Квалификация менеджер.</p> <p>2004г. Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка Институт Профессиональной оценки Диплом о профессиональной переподготовке №288/2004 ПП № 718594 от 15 сентября 2004г. Квалификация оценщик, направление Оценка предприятия (бизнеса)</p> <p>2007г. Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Особенности оценки активов для целей залога - специфика, практика, требования” Сертификат №2860-К от 31.03.2007г.</p> <p>Курсы повышения квалификации и сертификации “Обязательные дисциплины” Сертификат №3304-К от 31.07.2007г.</p> <p>2009г. Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Практика оценки стоимости дебиторской и кредиторской задолженности российских предприятий” Сертификат №5358-К от 30.05.2009г.</p> <p>2011г. НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации №0010/2011.</p> <p>2011г. НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Обязательные дисциплины» Сертификат №0007-К.</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОСАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-025233/12 от 26 апреля 2012г. Срок страхования с 01.05.2012 г. по 30.04.2013 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>С 2004 года</p>
<p>Основание для сотрудничества</p>	<p>Решение №1 общего собрания участников ООО ”Роялти” от 24.02.2009г.</p>
<p>ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора</p>	<p>Калашникова Вера Александровна, оценщик</p>
<p>Местонахождение оценщика</p>	<p>Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, д. 42А, офис №5</p>
<p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p>Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО”, Свидетельство № 0151 от 03.12.2004г.</p> <p>Юридический адрес: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а.</p> <p>Адрес исполнительной дирекции: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж.</p> <p>Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.</p> <p>E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
<p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</p>	<p>2005г. НОУ Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 724462 от 24.09.2005г.</p> <p>2007г. Финансовая академия при правительстве РФ Академия менеджмента и рынка. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Экспертиза отчетов об оценке» №3386-К выдан 10 августа 2007 г.</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12, срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.; и страховой компанией ОСАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13 от 14 января 2013г., срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.</p>

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 г.
Основание для сотрудничества	Трудовой договор № 1 от 10.03.2009г
Организационно – правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью “Роялти”
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1096623002728, дата присвоения 02.03.2009г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: 622042 Свердловская область г. Нижний Тагил, пр. Мира, 69 Почтовый адрес (адрес местонахождения): 622034 Свердловская область г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, 42А, оф.5 ИНН/КПП 6623058017/662301001

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5

Заказчик	ООО «Монолит» Юридический адрес: 624350 г. Качканар ул. Привокзальная, 2 ИНН 6624005762 КПП 662400101 ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. р/сч 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» г. Екатеринбург к/сч 30101810900000000795 БИК 046577795
-----------------	---

1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ

Собственник объекта оценки - ООО «Монолит».

Балансодержатель объекта оценки - ООО «Монолит».

Таблица 6

Организационно-правовая форма и наименование:	ООО «Монолит»
Место нахождения:	Юридический адрес: 624350, г. Качканар, ул. Привокзальная, 2.
Реквизиты, ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица	ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. ИНН 6624005762 КПП 662400101 Р/с 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» в г.Екатеринбурге К/с 30101810900000000795 БИК 046577795

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 256,255,254.
2. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «СМАОс».

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Машин и оборудования, обусловлено тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.)

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

При составлении Отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Акты осмотра объектов оценки №1/13 и №№3-23/13 в количестве 22 шт.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000692 «Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000498 «Башенный кран» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000682 «Виброплощадка типа СМЖ-539» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000715 «Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000649 «Измерительный комплекс газа РС-4» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000650 «Измерительный участок ду 80 с турбулизатором» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000496 «Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000495 «Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000494 «Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000493 «Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000497 «Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000492 «Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000687 «Машина для точечной контактной сварки» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000657 «Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000701 «Пресс ИП-1000,1» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000726 «Пресс форма для пр-ва П-2» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000688 «Станок для гибки арматурной сетки» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000632 от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000478 «Станок правильно-отрезной» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000480 «Станок токарно-винтовой» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000709 «Тележка рельсовая с приводом» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000671 «Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04» от 16.01.2013г.;
- Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.;
- Приложение №1 к договору №163 от 03.07.2006г.;
- Технические характеристики объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ;
- Общие сведения об изделии «Расходомеры-счетчики вихревые ИРВИС-РС4»;
- Паспорт измеритель прочности бетона ИПС-МГ4.01.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №53-2/07-124 от 07.02.2007г.;
- Свидетельство государственной регистрации 66АГ 020565 от 02.10.2007 г. на земельный участок общей площадью 126 412 кв.м., кадастровый номер 66:53:00 00 000:0031, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.

Все документы заверены и приложены к настоящему отчету (Приложение № 4).

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 7

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1, 3, 4	1. Общие сведения 3. Описание объектов оценки и их окружения 4. Основные понятия, методология процесса оценки	- В разделах сделаны соответствующие ссылки
5.	Анализ объектов оценки и их окружения	<ul style="list-style-type: none"> • http://economy.midural.ru/; • http://www.adm-kushva.ru/; • http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/; • http://profdear.ru/index.php?categoryID=111; • http://www.karcher.ru/ru/Where_to_buy/Ofycyalne_dyler.htm; • http://www.rumixingplant.com/germany-concrete-mixer.html; • http://dorkomteh.ru/excapedia/technic/type/betonosmesiteli/bhs_sonthofen_gmbh; • http://www.345mz.ru/ru/page/n88.html; • http://marketing-i.ru/news/760/; • http://www.rustan.ru/t_267_1k62.htm; • http://novator-grp.ru/rus/stanki-ussr/1K62/; • http://www.tehno-mashina.ru/manufacture/GocMaksan/; • http://snabtech.com/p2602222-stanok-dlya-gibki.html; • http://tech4stroy.ru/companies/192; • http://www.gocmaksan.com.tr/ru; • http://www.ruslom.ru/?page=company; • http://www.ruslom.ru/?page=retcentre&type=1; • http://lom.rusmet.ru/; • http://ruslom.com/news-201302-04-world-metal-scrap-market.php; • http://ekb.rosfirm.ru/lom-chernyh-metallov-1308; • http://techstory.ru/krans/kr_bash.htm; • http://metal4u.ru/catalog/by_id/442581; • http://solfusion.com/ob_prod/1740; • http://pkm-info.ru/catalog/railcarts; • http://www.telegka.su/; • http://camcorder.ru/ree/d5c44e6c517/665.html.

6.2.	<p style="text-align: center;">Определение величины рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом</p>	<ul style="list-style-type: none"> • http://www.uralkarcher.ru/catalog/item/3826/, • http://vasko.ru/to_catalog/action_goodDesc/id_936927/?=torgmail, • http://tehno96.ru/karcher-hd-1021-s/, • http://72874.ru.all.biz/info_about, • http://yekaterinburg.olx.ru/271-iiid-399416773, • http://promportal.su/goods/1003051/bashenniy-kran-kb-271.htm, • http://www.laborkomplekt.ru/?page=7&sid=4&srid=54&iid=781, • http://www.labteh.com/productID3198/, • http://measuringdev.ru/tool/1479/, • http://www.printsip.ru/cgi/shop/item/IPS-MG4.01, • http://t-ndt.ru/index.php?id=917, • http://elcompribor.ru/a_SclerometerMetersOfConcreteStrength-6658, • http://digitouch.ru/goods_irvis_rs4_pp_pps_16_3.htm, • http://npgk-pmo.ru/zakaz, • http://ooprivor.ru/cgi-bin/go.pl?nid=895&p=3, • http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-pc229409151.htm, • http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-g-p-10-tn.htm, • http://gefest-m.su/price, • http://ekb-metal.ru/index.php/spros/lomspros.html, • http://www.uralvtorchermet.ru/contacts/sverdl/price/, • http://www.ligasvarki.ru/catalog/c26/s38/i471/, • http://voronezh.rosfirm.ru/vdu-506-s-selma-svarochnyj-vypryamitel-pc174317684.htm, • http://npgk-tm.ru/article/a-191.html, • http://www.equipnet.ru/equip/equip_12932.html, • http://wacker.ibud.ua/ru/company-prais/elektrogidravlicheskiy-stanok-gocmaksan-hb-12-wacker-122406, • http://bestendfast.zakupka.com/p/272687-elektrogidravlicheskiy-stanok-gocmaksan-hb-12-turciya/, • http://www.energoportal.ru; • http://www.equipnet.ru/equip/equip_19629.html; • http://terainvest.ru/price.html; • http://promgazarm.ru/90-irvis-rs4.html; • http://www.terainvest.ru/contacts.html; • http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66; • http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf; • http://gmstar.ru/smr/2-478236-stm-proizvodstvenno-montazhnaya-kompaniya-zao-stroitelnye-tehnologii-i-mashiny.html; • http://www.specrt.ru/produkcija/; • http://www.tdvomz.ru/fil/tel.htm; • http://energo-2.ru
------	---	---

1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в пунктах 1.3- 1.9 настоящего Отчета, нет.

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

1. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.

2. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).

3. Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.

4. Информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.

6. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете.

7. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.

8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.

9. Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.

11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

12. В описании объекта оценки, в части источников информации имеются графы, где сделана запись - "информация не предоставлена или (отсутствует)", данный факт свидетельствует о том, что Оценщиком была запрошена определенная информация, но Заказчик ее не предоставил по причине ее отсутствия.

13. На основании визуального осмотра и интервьюирования представителей Заказчика (производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606), исполняющий директор ЗЖБИ Трегубов Г.Г., (тел.8-932-606-2547), заместитель директора ЗЖБИ Семячков О.Н. (тел.8-932-1145-715)) рыночная стоимость объекта оценки №12 «Кран мостовой 10 тн, инв.№492» определялась как стоимость оставшихся от объекта годных остатков и материалов, с учетом затрат на их демонтаж.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

3.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Свердловская область - субъект Российской Федерации в составе Уральского федерального округа. Свердловская область - крупнейший регион Урала, ее территория составляет 194 300 кв. км. Область занимает среднюю и охватывает северную части Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Административный центр области - г. Екатеринбург. Область граничит на западе с Пермским краем, на севере с

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Область образована 17 января 1934 г. при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 г. - после выделения из ее состава Пермской области. По численности населения Свердловская область занимает 5-е место в России. В структуре промышленного комплекса доминируют черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объема промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

Свердловская область занимает пятое место в России по объемам промышленного производства, здесь расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Уралэлектромедь, Качканарский ГОК "Ванадий", ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Богдановичский Фарфоровый Завод, Среднеуральский медеплавильный завод. Среди машиностроительных отраслей преобладает "тяжелый ВПК", а также тяжелое машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово - имеет статус международного и способен принимать воздушные суда всех типов.

Область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования. На ее территории расположено 47 городов, 99 поселков городского типа, а также 1 886 сел и деревень. Крупнейшие города области (население на 01.01.2011 г.):

- г. Екатеринбург (1 337,0 тыс. чел.),
- г. Нижний Тагил (374,5 тыс. чел.),
- г. Каменск-Уральский (180,1 тыс. чел.),
- г. Первоуральск (132,8 тыс. чел.),
- г. Серов (98,5 тыс. чел.).

3.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА¹

3.2.1. Информация о среднемесячной заработной плате в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области в ноябре 2012 года сложилась на уровне 26660,4 рубля (темп роста - 114,5% к уровню ноября 2011 года).

В январе-ноябре 2012 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника в Свердловской области составила 25023 рубля (114,7% к уровню января-ноября 2011 года), в целом по России – 25961 рубль (114,2%).

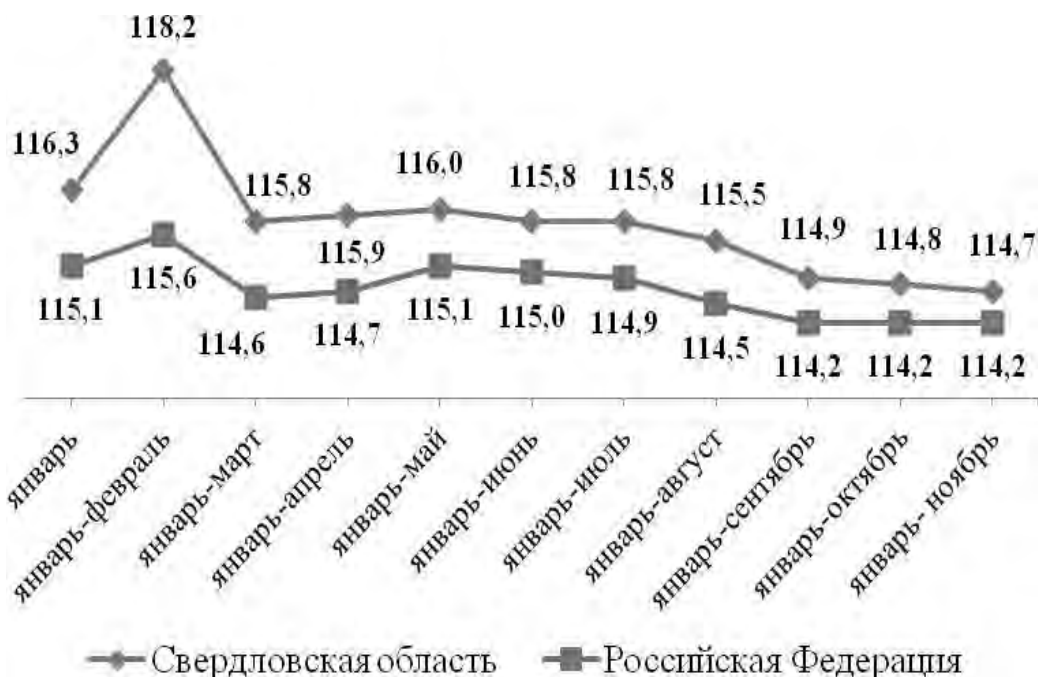
По итогам 11 месяцев 2012 года отставание уровня заработной платы в Свердловской области от среднероссийского значения составило 938 рублей. В силу опережающих по сравнению со среднероссийскими темпов роста заработной платы в Свердловской области (диаграмма 1) отставание удалось сократить на 251,8 рубля в сопоставлении с ситуацией на начало текущего года.

¹ Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в 2012 году

Положительная динамика заработной платы наблюдается по всем видам экономической деятельности (таблица 1). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась:

- в производстве транспортных средств и оборудования – в 1,3 раза выше среднеобластного уровня;
- в добыче полезных ископаемых
- в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды } в 1,2 раза.
- в производстве электрооборудования

Рисунок 1. Темпы роста заработной платы, в % к аналогичному периоду предыдущего года



3.2.2. Информация и ситуации на потребительском рынке Свердловской области в январе-декабре 2012 года

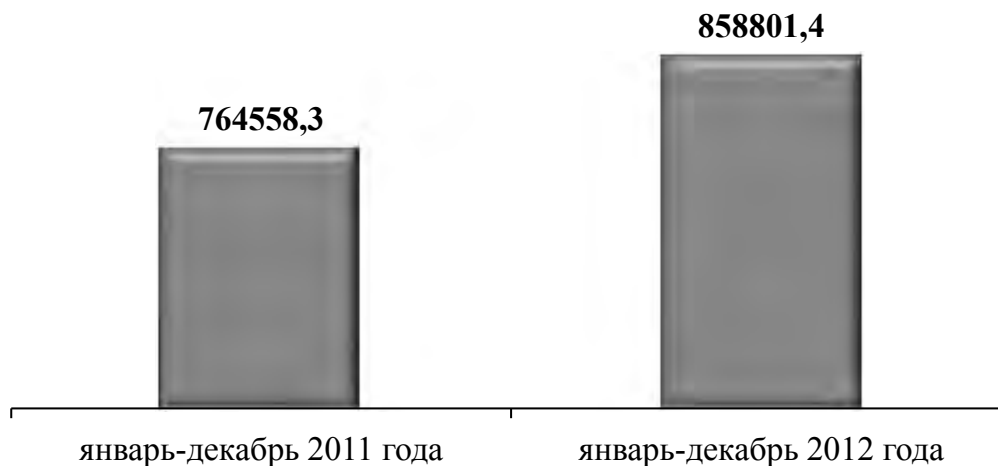
Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-декабрь 2012 года составил **858,8 млрд. рублей**, что соответствует прогнозным оценкам Министерства экономики Свердловской области на 2012 год. Уровень 2011 года превышен **на 6,4%** (в сопоставимых ценах).

Наибольший рост объемов продаж сложился в категории непродовольственных товаров – 109,2% к уровню 2011 года (в сопоставимых ценах), или 461,9 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли формировался в основном на предприятиях организованной торговли (их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94,8%, а объем оборота вырос по сравнению с уровнем 2011 года на 8% в сопоставимых ценах).

Оборот общественного питания в январе-декабре 2012 года сложился в сумме **43,8 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах **на 6,3%** превышает уровень 2011 года.

Рисунок 2. Оборот розничной торговли Свердловской области, млн. рублей



3.2.3. Информация о ситуации в промышленности Свердловской области в январе-декабре 2012 года

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций в Свердловской области в январе – декабре 2012 года в действующих ценах составил **1415,6 млрд. рублей** или **109,8%** к уровню января – декабря 2011 года, в том числе по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 61,4 млрд. рублей или 84,8% к уровню января-декабря 2011 года, «обрабатывающие производства» - 1188,6 млрд. рублей или 111,7%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 165,7 млрд. рублей или 105,4%.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций в январе – декабре 2012 года составил **108,3%** к уровню января – декабря 2011 года.

Рисунок 3



К уровню января – декабря 2011 года **индексы производства** по видам деятельности составили:

- «добыча полезных ископаемых» - 100,7%
- «обрабатывающие производства» – 110,2%;
- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 102,1%.

В январе-декабре 2012 года по сравнению с январем-декабрем 2011 года **наибольший рост** промышленного производства отмечен:

- в машиностроительном комплексе (производство машин и оборудования – на 35,3%, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 18,1%, производство транспортных средств и оборудования - на 8,5%),

- на предприятиях химического комплекса (производство резиновых и пластмассовых изделий – на 23,8% и химическое производство – на 13,0%).

В металлургическом производстве прирост объемов производства крупных и средних организаций в январе-декабре 2012 года составил 1,6% к уровню января-декабря 2011 года, главным образом, за счет увеличения производства чугунных и стальных труб – на 8,4% и чугуна, стали и ферросплавов – на 1,5%. Производство цветных металлов к уровню января – декабря 2011 года снизилось на 2,8%.

К уровню января-декабря 2011 года значительно снизились объемы производства предприятий легкой промышленности (производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 37,8%, текстильное и швейное производство – на 14,5%).

3.2.4. Информация о финансовых результатах деятельности организаций в Свердловской области в январе – ноябре 2012 года

Прибыль прибыльных организаций по учитываемому кругу крупных и средних организаций в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года составила **200,5 млрд. рублей**, или **119,9%** к уровню января-ноября 2011 года. Количество организаций, получивших прибыль, составило 1128 ед., или **75,2%** от общего числа организаций. Наибольшая доля прибыльных организаций отмечена в таких сферах деятельности как торговля (86,8%), здравоохранение (83,8%), гостиницы и рестораны (82,7%).

Наибольший удельный вес в прибыли прибыльных организаций в январе-ноябре 2012 года пришёлся на организации обрабатывающих производств – 48,4% от общего объема прибыли, организации транспорта и связи – 22,7% и организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых, – 8,5%.

В целом по итогам **января-ноября 2012 года** в Свердловской области сложился **положительный сальдированный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в объеме **171,6 млрд. рублей**, что **на 14,5% выше** уровня соответствующего периода прошлого года.

В **ноябре 2012 года прибыль прибыльных организаций увеличилась в 1,87 раза** к уровню предыдущего месяца и составила **25,5 млрд. рублей** (в октябре – 13,7 млрд. рублей). Наиболее значительный рост прибыли наблюдался в организациях, осуществляющих предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (в 24,1 раза), организациях транспорта и связи (в 22 раза). Количество прибыльных организаций увеличилось на 1,7%.

По итогам ноября 2012 года **сальдированный финансовый результат деятельности организаций составил 25,7 млрд. рублей**, что в **2,2 раза выше** уровня октября 2012 года.

Отрицательный сальдированный финансовый результат в ноябре 2012 года отмечен в следующих видах деятельности:

добыча полезных ископаемых (-528,7 млн. рублей);

производство машин и оборудования (без производства оружия и боеприпасов) (-146,4 млн. рублей);

строительство (-81,9 млн. рублей);

гостиницы и рестораны (-1,5 млн. рублей).

3.2.5. Информация о вводе жилья в Свердловской области в январе-декабре 2012 года

В январе-декабре 2012 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые**

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

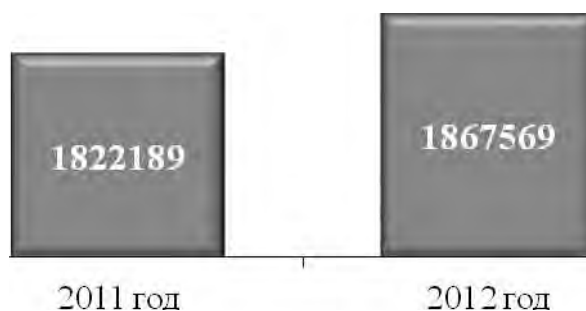
дома общей площадью **1867,6 тыс. кв. метров**, что соответствует запланированным объемам на 2012 год (1860 тыс. кв. м). Уровень января-декабря 2011 года превышен на 2,5%.

Индивидуальными застройщиками построено **682,7 тыс. кв. метров жилья**, что составило 96,5% к уровню января-декабря 2011 года.

Таблица 8. Основные показатели жилищного строительства в Свердловской области

Показатели	Январь-декабрь 2012 года	
	всего	в % к январю-декабрю 2011 года
Введено в действие жилых домов и общежитий , кв. метров общей площади, всего	1867569	102,5
<i>в том числе:</i> индивидуальными застройщиками , кв. метров общей площади	682676	96,5

Рисунок 4. Ввод в действие жилых домов в Свердловской области, кв. метров общей площади



В 2012 году темп роста строительства **жилья эконом-класса** значительно превысил среднеобластной уровень и составил 121,6% к уровню 2011 года. Введено в эксплуатацию **200 тыс. кв. метров** общей площади такого жилья. Однако доля жилья эконом-класса в общем вводе жилья остается незначительной – 10,7% в 2012 году (9% в 2011 году).

Среди муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, в январе-декабре 2012 года **по вводу жилья в расчете на 1000 жителей лидирующие позиции занимают:**

- Белоярский городской округ – 2431,2 кв. м,
- Арамилский городской округ – 2385,4 кв. м,
- Сысертский городской округ – 1674,4 кв. м,
- городской округ Верхняя Пышма – 1325,7 кв. м.
- городской округ Заречный – 867,1 кв. м,

Низкие показатели по вводу жилья в расчете на 1000 жителей имеют следующие муниципальные образования:

- Сосьвинский городской округ – 36,5 кв. м, Североуральский городской округ – 22,5 кв. м, Новолялинский городской округ – 16,6 кв. м, городской округ Пелым – 2,9 кв. м.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

3.2.6. Цены и тарифы в Свердловской области в январе-декабре 2012

В Свердловской области в декабре 2012 года уровень инфляции составил 107,3% (к декабрю 2011 года). Больше всего увеличились цены и тарифы на платные услуги населению.

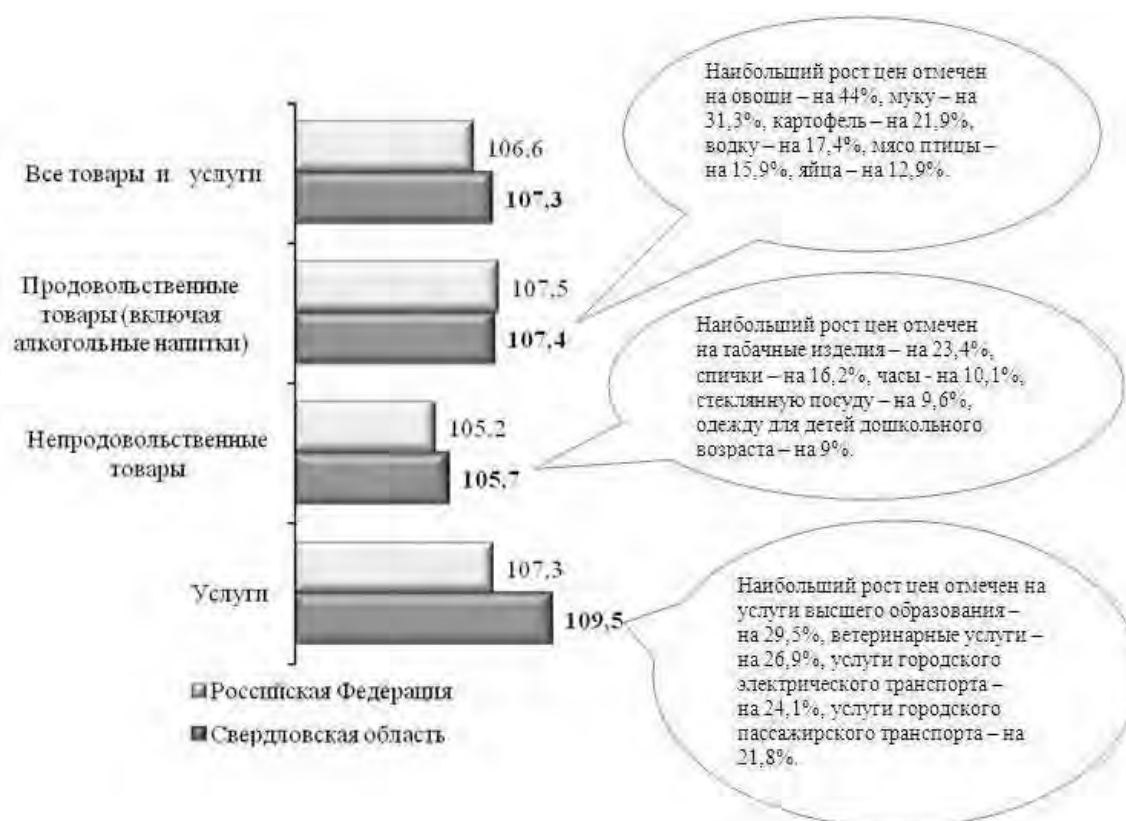
В декабре 2012 года потребительские цены в Свердловской области увеличились на 0,5% к предыдущему месяцу. При этом рост цен отмечен на все группы товаров.

Таблица 9. Индексы потребительских цен за декабрь 2012 года

Наименование групп товаров	Декабрь 2012 года, % к ноябрю 2012 года	
	Свердловская область	Российская Федерация
Все товары и услуги	100,5	100,5
Продовольственные товары (включая алкогольные напитки)	100,8	100,9
Непродовольственные товары	100,3	100,3
Услуги	100,6	100,4

В декабре текущего года сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 107,3% к уровню декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 106,6%).

Рисунок 5. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги (декабрь 2012 года в % к декабрю 2011 года)



Основным фактором роста цен в декабре 2012 года по сравнению с декабрем 2011 года стало заметное увеличение цен на платные услуги населению – на 9,5% (в среднем по Российской Федерации – на 7,3%).

За январь-декабрь 2012 года сводный индекс потребительских цен на товары и услуги составил 105,3% к уровню января-декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 105,1%).

Рисунок 6. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги январь-декабрь 2012 года в % к

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

соответствующему периоду прошлого года

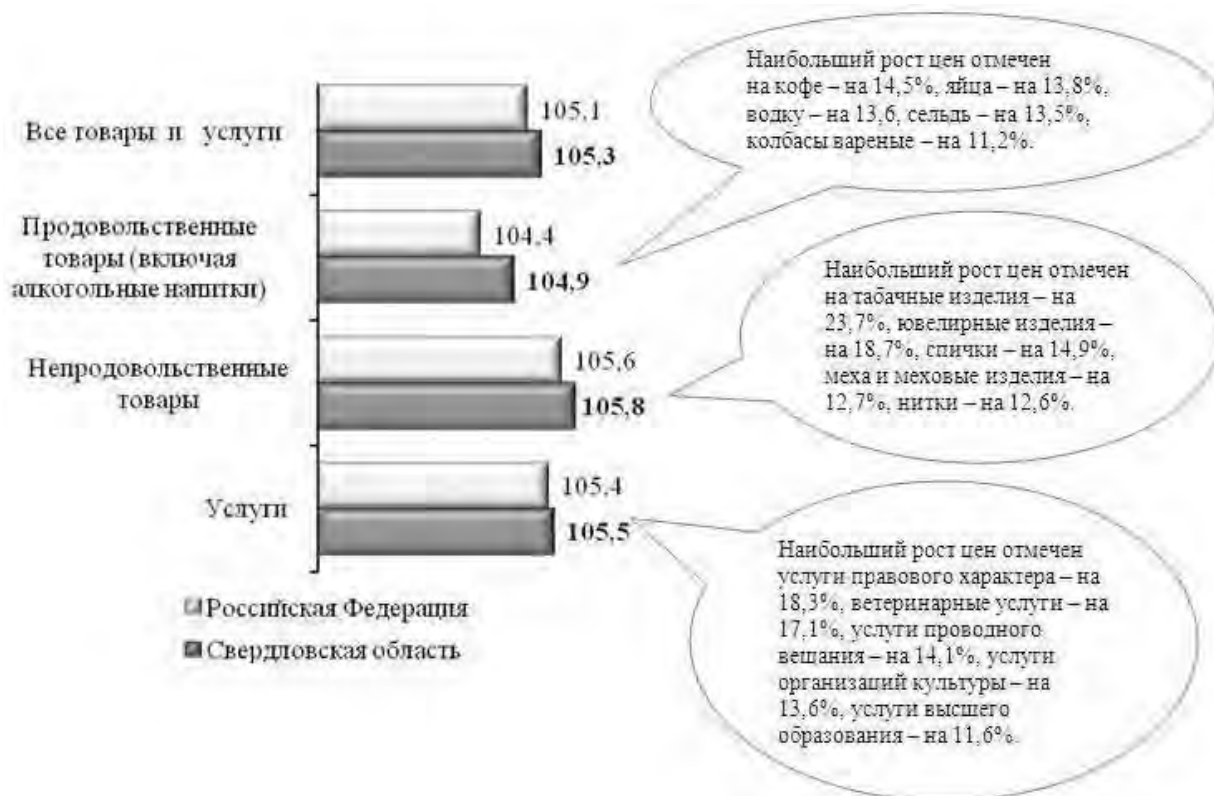


Таблица 10. Численность населения Свердловской области по муниципальным образованиям на 1 января 2012 года

	Всё население, человек	в том числе:	
		городское	сельское
Свердловская область	4307594	3617162	690432
Кушвинский городской округ	40361	29803	10558

Таблица 11. Естественное движение населения, браки и разводы по муниципальным образованиям Свердловской области за январь - декабрь 2012 года

Наименование муниципального образования	Родившиеся	Умершие		Число браков	Число разводов
		Всего	в т. ч. в возрасте до 1 года		
Свердловская область*	61451	59913	446	39349	21164
Городское население	51265	49657	351	33254	18258
Сельское население	10186	10256	95	6095	2906
Кушвинский городской округ	587	693	6	360	196
Городское население - г. Кушва	444	521	5	274	159
Сельское население	143	172	1	86	37

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА Г. КУШВА

Оцениваемое имущество расположено в производственных зданиях и на открытых площадках на территории земельного участка (кадастровый №66:53:00 00 000:0031; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование – под объект промышленности завод железобетонных изделий; площадь: 126 412

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

кв.м.; адрес: РФ, Свердловская область, г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1). Вышеуказанный земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Монолит» на основании Свидетельства о государственной регистрации №66АГ020565 от 02.10.2007г.

Город Кушва² был основан в 1735 году и расположен на восточном склоне Уральского горного хребта. Благодаря месторождению, с добычи первой тонны железной руды и начато строительство Кушвинского казенного завода. В 1801 году Кушвинский завод стал центром нового образования — Гороблагодатского горного округа, объединившего в уникальный хозяйственный комплекс Кушвинский, Верхнетуринский, Нижнебаранчинский, Нижнетуринский и Серебрянские заводы. Для заводов и приписных деревень своего округа Кушвинский завод играл роль административного центра. Кушва не имела прав города, тем не менее, здесь существовали условия для городских видов деятельности, крестьянам и заводским жителям были разрешены кустарные промыслы и торговля.

С открытием в 1823 году на землях округа золота, а в 1824 году и платины Кушвинский завод на долгое время становится центром крупного района добычи драгоценных металлов. После отмены крепостного права и нового административно-территориального деления поселение Кушвинский завод Пермской губернии Верхотурского уезда стало центром волости. Развитие поселения не отставало от общего развития страны. Во второй половине XIX века в Кушве появился телеграф, а затем телефонная связь. Осенью 1878 года открылось постоянное железнодорожное сообщение с Екатеринбургом и Пермью.

Начало XX века Кушва встречала внешне и по содержанию похожей на небольшой уездный город. В поселении были к тому времени казначейство, почтово-телеграфная контора, больше шестидесяти торговых заведений, больница и госпиталь, метеостанция, почти две тысячи дворов, десять тысяч жителей, дети которых обучались в училищах: городском, двух земских одноклассных и женском горного ведомства, а также в женской прогимназии и трех церковных школах. Культурная жизнь соответствовала в размерах поселения: библиотека, горный музей, клуб и театр, в котором ставились любительские спектакли.

Кроме казенного металлургического завода, рудника и железной дороги население было занято на шестидесяти частных предприятиях и кустарных промыслах. Революция 1917 года и гражданская война в судьбе Кушвы занимают особое место. Кушвинский завод осенью 1918 года стал последним бастионом отступающих с Урала войск Красной Армии. Самыми кровавыми на Урале были семь месяцев пребывания в Кушве белогвардейцев: сотни расстрелянных и брошенных в шахты большевиков. В 1926 году поселение получило статус города, и в 1930 году Кушва стала районным центром.

Лишения и страдания в годы Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., как и Победу в ней над фашизмом кушвинцы в полной мере разделили со всем советским народом: одиннадцать тысяч человек из города и района ушли на фронт, 4465 из них не вернулись. Не выразить в цифрах вклад трудящихся в тылу горняков и металлургов, машиностроителей и колхозников, железнодорожников и лесозаготовителей.

В 1956 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Кушвинский район был ликвидирован, а город Кушва отнесен к категории городов областного подчинения. В городе начинается интенсивное строительство. Расширяются действующие предприятия, металлургический завод преобразован в завод прокатных валков, появляются новые предприятия на карте города.

За успехи, достигнутые трудящимися города в развитии производственных сил Урала, значительный вклад в обеспечении Победы над немецко-фашистскими захватчиками в Великой Отечественной войне и в связи с 250-летием со времени основания Указом Президиума Верховного Совета СССР от 24 октября 1985 года город Кушва был награжден Орденом «Знак Почета».

² <http://www.adm-kushva.ru/>

В настоящее время занимаемая площадь с закрепленными в административных границах территориями составляет 2386 кв. км. В состав Кушвинского городского округа входит 12 сельских населенных пункта: п. Баранчинский, поселок станции Азиатская, деревни Боровая, Мостовая, Верхняя Баранча, Кедровка, Молочная, п. Орулиха, Софьянка, п. Хребет Уральский, п. Чекмень, проживает 54 национальности.

Образование

На территории Кушвинского городского округа действует 36 образовательных учреждений: 13 школ, 18 детских садов, 5 учреждений дополнительного образования. В них работает более 1 500 работников, в том числе 800 педагогов. В образовательных учреждениях обучается больше 4 000 учащихся, детские сады посещают 2 000 воспитанников. Высшую квалификационную категорию имеет 5,6% педагогов, первую категорию — 82%. Повышение квалификации работников осуществляется, в том числе, через инновационный центр «INTEL: Обучение для будущего», созданный на базе образовательного учреждения №3. Три школы города — №20, гимназия №6 и №1 стали победителями Всероссийского конкурса образовательных учреждений, внедряющих инновационные образовательные программы, и были награждены грантом в размере 1 000 000 рублей.

За активную учебу, творческие достижения, активное участие в жизни города учащимся школ, начального профессионального образования и техникумов с 2001 года вручаются особые награды в номинации «Образование» — Гранты главы Кушвинского городского округа.

Учреждения дополнительного образования организуют деятельность детей, развивая их творческие способности и удовлетворяя разнообразные интересы. Спортивные традиции продолжают и совершенствуются в детско-юношеской спортивной школе Олимпийского резерва.

Культура

На территории Кушвинского городского округа функционирует 5 библиотек, 4 образовательных, 6 досуговых учреждений и краеведческий музей. В учреждениях культуры работает более 300 человек. Библиотеки города располагают фондом порядка 145 000 экземпляров и обсуживают порядка 14 000 тысяч читателей. В детских школах искусств обучается около 1 000 детей и подростков. Процент охвата художественным образованием составляет 22%, что в значительной степени превышает областной и российский уровни.

Интересна и разнообразна деятельность досуговых учреждений. Ведущим направлением для них является развитие и поддержка социально-культурных инициатив, развитие художественного народного творчества, поддержка новых форм культурно-досуговой деятельности. В 54 клубных формированиях и объединениях занимается более тысячи участников. Мероприятия, проводимые в них, доступны и взрослым и детям, социально незащищенным гражданам, инвалидам, пожилым, ежегодно проходит более 600 праздников, встреч, концертов. Фонды Кушвинского краеведческого музея составляет 1 295 единиц хранения. Ежегодно выставки и мероприятия посещают более 6 000 человек.

Здравоохранение

В настоящее время медицинскую помощь населению оказывает сеть лечебных учреждений Центральной городской больницы и Стоматологической поликлиники. Поликлиника детской больницы и родильное отделение в 2003 году получили достойное звание ВОЗ ЮНИСЕФ «Больница, доброжелательная к ребенку». С 2001 года внедрены программы для беременных женщин и детей «Сонатал» и «Интоника», которые обучают своих родителей любить своего ребенка, формировать гармонично развивающуюся личность, укрепляют семейные узы.

Медицинские учреждения города участвуют в проекте по реформированию амбулаторно-поликлинической помощи населению. Запущены в действие и прошли лицензирование Центры общей врачебной (семейной) практики в Кушве, поселке Баранчинском, поселке Восток и станции Азиатская. Около 100 специалистов (врачи, фельдшеры, медсестры) прошли обучение на выездных циклах Уральской государственной медицинской академии

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

и Областного медицинского колледжа. За три года получено 3 новых санитарных автомобиля, в том числе, 1 реанимобиль для отделения скорой медицинской помощи. В учреждения здравоохранения поступило медицинское оборудование на сумму свыше 2 000 000 рублей, приобретены рентген, аппарат ЭКГ, монитор акушерский, комплект лабораторного оборудования.

Демографическая ситуация³

Численность населения по годам (тыс. жит)							
1897	1.3	1979	43.3	2001	40.4	2010	33.0
1926	14.2	1989	43.1	2003	35.6	2011	30.2
1931	13.2	1992	43.2	2005	34.3	2012	29.8
1959	46.2	1996	42.3	2006	33.9		
1967	47	1998	41.8	2007	33.6		
1970	43.8	2000	40.9	2008	33.4		

Спорт

На территории Кушвинского городского округа действуют спортивные комплексы «Горняк», «Заречный», «Синегорец», водная станция, стрелковый тир (МОУ СОШ №1), клуб водного туризма «Урман». В 72 секциях занимается около 1 300 человек под руководством 46 тренеров-преподавателей. Кушвинские спортсмены имеют высокие результаты в областных, всероссийских и международных соревнованиях по хоккею, футболу, лыжным гонкам, шахматам, пулевой стрельбе и пауэрлифтингу.

Экономика и промышленность

В Кушвинском городском округе действует 12 промышленных предприятия, более 600 предприятий малого бизнеса. В 2008 году объем производства составил 2 820,5 млн. рублей. Ключевую роль в промышленности нашего округа играет машиностроение и металлообработка, составляя 65,5% местной экономики. Большой опыт производства чугунных прокатных валков накоплен на ОАО «Кушвинский завод прокатных валков». В настоящее время предприятия осуществляет программу технологического перевооружения, ориентируясь на меняющиеся условия рынка товаров металлургической промышленности.

Продукцию для предприятий горнодобывающей и металлургических отраслей, стрелочные переводы и путеремонтные машины производит «Завод транспортного оборудования». Кушвинский электромеханический завод выпускает трансформаторные подстанции.

Значительная доля пищевой промышленности городского округа в экономике города. Лидером пищевой промышленности является ОАО «Молочная благодать». Кушвинский молокозавод входит в тройку лучших молочных заводов Свердловской области, предприятия выпускает более 50 наименований молочной продукции. В 2004 году на территории Кушвинского городского округа запущена в эксплуатации шахта «Южная» ОАО «Высокогорский горно-обогатительный комбинат» на горизонте минус 240 метра.

ЗАО «Керамзитовый завод» представляет промышленность строительных материалов территории. Больше 260 лет основой экономической и социальной жизни поселка Баранчинского является Баранчинский электромеханический завод, производящий электродвигатели, генераторы и мини-электростанции. Стабильно работает потребительский рынок Кушвинского городского округа. Объем розничной торговли за прошлый год составляет 1 457,1 млн. рублей, 68% товаров реализуется субъектами малого предпринимательства.

Месторасположение города Кушва относительно г. Екатеринбург представлено на рисунке ниже:

³ http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/

Рисунок 7

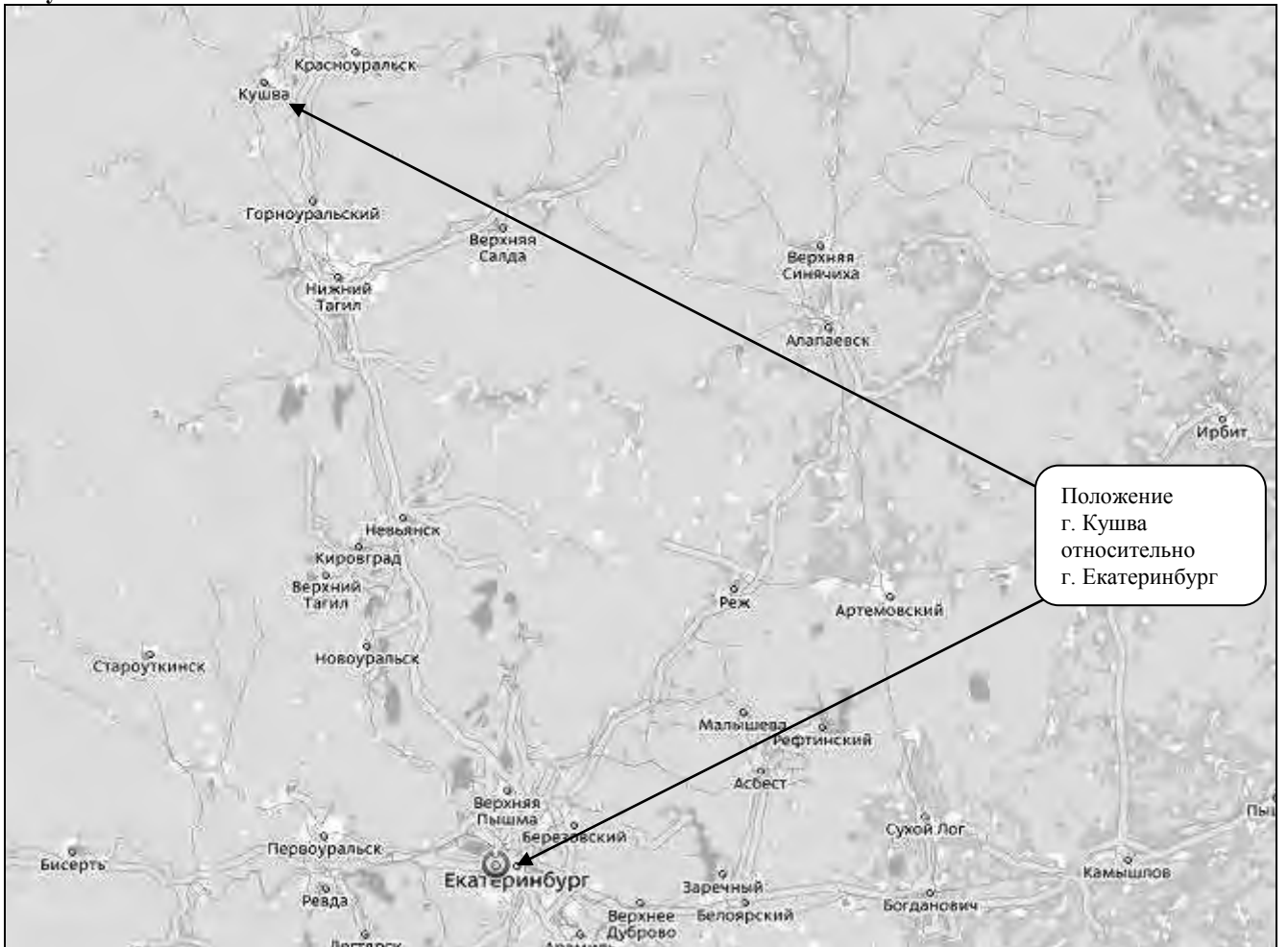


Рисунок 8



3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество расположено в производственных зданиях и на открытых площадках на территории земельного участка (кадастровый №66:53:00 00 000:0031; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование – под объект промышленности завод железобетонных изделий; площадь: 126 412 кв.м.; адрес: РФ, Свердловская область, г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1). Вышеуказанный земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Монолит» на основании Свидетельства о государственной регистрации №66АГ020565 от 02.10.2007г.

Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью "Монолит" (ИНН 6624005762, КПП 662400101, ОГРН 1026601484800).

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит» осуществляет свою деятельность с 1998 г. ООО «Монолит» специализируется на производстве и реализации щебня, асфальта, черного щебня, бетона и железобетонных изделий, а также строительстве и ремонте автомобильных и железных дорог.

В структуру предприятия входит несколько производственных участков: асфальто-дробильный комплекс (АДК) в п. Валериановск г. Качканар, погрузка и разгрузка щебня в г. Качканар, подразделение производства щебня, бетона и железобетонных изделий в г. Кушва, а также прочие вспомогательные площадки.

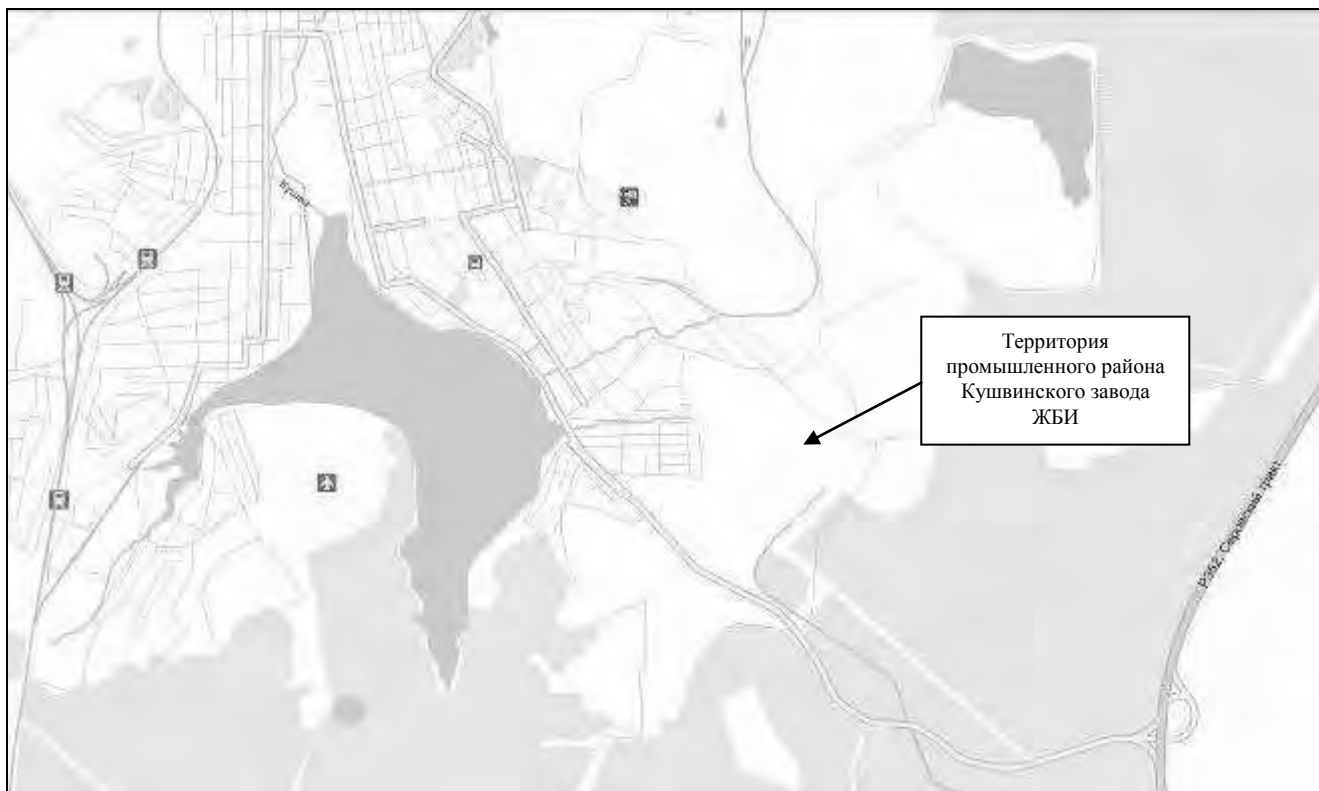
Поставка продукции осуществляется во многие регионы России: Свердловская область, Чувашская республика, республика Татарстан, Удмуртская республика, Ханты-Мансийский АО и Ямало-Ненецкий АО, Кировская, Пермская, Тюменская и Московская области.

На основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 16.09.2011 г. (Дело №А60-35043/2010) ООО "Монолит" признано банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим назначена Лисицина Елена Викторовна.

Месторасположение объектов оценки в г.Кушва на территории промрайона ЖБИ представлено на рисунках ниже:

Рисунок 9



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Рисунок 10



ООО «РОЯЛТИ»
Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

В таблице ниже представлено фактическое наличие и местонахождение объектов оценки на момент осмотра:

Таблица 12

№п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование основного средства	Инв. номер	Фактическое наличие	Местонахождение
1	14	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	692	+	Цех ЖБИ
2	16	Башенный кран	498	+	Участок полигона
3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	682	+	Прессовая, здание АБК
4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	715	+	Кабинет начальника лаборатории, здание АБК
5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	649	+	Здание котельной, 2-й этаж, составляющая часть ГРУ
6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	650	+	
7	21	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	496	+	Цех ЖБИ
8	22	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	495	+	
9	23	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	494	+	
10	24	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	493	+	Склад готовой продукции
11	25	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	497	+	
12	26	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	492	В наличии только крановые пути и центральная балка	Бывший склад арматурной стали
13	27	Машина для точечной контактной сварки	687	+	Отдел главного механика
14	28	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	657	+	Цех ЖБИ
15	29	Пресс ИП-1000,1	701	+	Прессовая, здание АБК
16	30	Пресс форма для пр-ва П-2	726	+	Цех ЖБИ
17	31	Станок для гибки арматурной сетки	688	+	Отдел главного механика
18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6M82	632	+	
19	33	Станок правильно-отрезной	478	+	Склад арматурного участка
20	34	Станок токарно-винтовой	480	+	Отдел главного механика
21	35	Тележка рельсовая с приводом	709	+	Цех ЖБИ
22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	671	+	Рядом с участком полигона

3.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщиком был произведен анализ объектов оценки, их количественных, качественных и других характеристик, влияющих на стоимость. Подробное описание составляющих объектов оценки сведено в таблицы, представленные ниже.

Таблица 13

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №1	Источник информации
1	Наименование	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000692 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	692	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ, отдельный шкаф для хранения	Акт осмотра оборудования №1-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода
4	Тип, марка	KARCHER HD 10/21 -4S1	
5	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2008	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №1	Источник информации
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	не проводилась	ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
8	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное	
9	Физический износ	52,5%	см. расчет физ. износа
10	Первоначальная стоимость, руб.	56 618,64	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Остаточная стоимость, руб.	28 309,38	
12	Назначение	для очистки оборудования: формующей машины МФ-1200 для производства преднапряженных ж/б изделий	На основании данных официальных дилеров компании-изготовителя: ООО «Гермес», Chistoff TEN Company. На основании визуального осмотра.
13	Класс	профессиональная	
14	Давление	до 210 бар	
15	Производительность	1000 л/час	
16	Материал поршней	керамика	
17	Потребляемая мощность	7.8 кВт·ч	
18	Напряжение сети	380/400 В	
19	Габариты, (мм/см)	560*1090*500	
20	Вес	62 кг	

Таблица 14

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №2	Источник информации
1	Наименование	Башенный кран	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000498 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	498	
3	Марка	КБ-271	Акт осмотра оборудования №3-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, участок полигона	
5	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1983	
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	замена грузового каната в 2012 г.	
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
8	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное	
9	Физический износ	85,5%	
10	Первоначальная стоимость, руб.	28 820,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Остаточная стоимость, руб.	0,00	
12	Назначение	Обслуживание территории полигона, погрузка и разгрузка материалов	Акт осмотра оборудования №3-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра.
13	Тип	Передвижной башенный кран на рельсовом ходу	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №2	Источник информации
14	Стрела	Решетчатая стрела шарнирно закрепляется на поворотной платформе, где размещена и кабина. Зона обслуживания при наибольшей грузоподъемности имеет радиус 12,5 м	
15	Грузоподъемность	10 тн	

Таблица 15

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №3	Источник информации	
1	Наименование	Виброплощадка типа СМЖ-539	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000682 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	682		
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, прессовая в здании АБК	Акт осмотра оборудования №4-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2008		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	не производилось		
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
7	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное		
8	Физический износ	50,7%		см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	36 427,71		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	758,94		
11	Назначение	для уплотнения бетонных и растворных смесей при: определении жесткости, плотности и расслаиваемости; изготовлении контрольных образцов для испытания бетона по ГОСТ 10180-78; испытания цемента по ГОСТ 310.4-81;	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, http://vespribor.com/home	
12	Грузоподъемность, кг	до 100		
13	Частота колебаний, кол./мин	2800		
14	Колебания	вертикально-направленные		
15	Амплитуда колебаний, мм	0,15-1,0		
16	Тип вибратора	ИВ-101		
17	Мощность, кВт	0,25		
18	Масса, кг	105		
19	Размеры, мм	580x400x540		
20	Энергопитание	220/380 В, 50 Гц		

Таблица 16

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №4	Источник информации
1	Наименование	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000715 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	715	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №4	Источник информации
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, кабинет начальника лаборатории в здании АБК	Акт осмотра оборудования №5-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2009	
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	не проводилось	
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
7	Состояние (субъективная оценка)	хорошее	
8	Физический износ	36,9%	
9	Первоначальная стоимость, руб.	38 355,93	
10	Остаточная стоимость, руб.	23 572,95	
11	Назначение	для определения прочности бетона, раствора и строительной керамики методом ударного импульса в соответствии с ГОСТ 22690	Руководство по эксплуатации, Паспорт "Измеритель прочности бетона электронный ИПС-МГ 4,01", дата выпуска 17.11.2008
12	Диапазон измерения прочности, МПа	... 3...100	
13	Предел погрешности измерения, %	10	
14	Дискретность индикации прочности, Мпа	0,1	
15	Время, затрачиваемое на измерение прочности участка, не более	15 сек	
16	Питание (варианты)	2 элемента типа AA LR6 Alkaline - 8мА; 1 элемент типа "Корунд" (6LR61) - 7мА	
17	Продолжительность работы	от элементов AALR6 - 50...60 часов ; от элементов 6LR61 - 25...30 часов	
18	Габаритные размеры блока электронного	175*90*30мм	
19	Габаритные размеры склерометра	125*85*30мм	
20	Масса блока электронного, не более	0,260 кг	
21	Масса склерометра, не более	0,550 кг	
22	Количество запоминаемых результатов измерения, участков	500	

Таблица 17

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №5	Источник информации
1	Наименование	Измерительный комплекс газа РС-4	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000649 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	649	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №5	Источник информации
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, здание котельной, 2-й этаж, составляющая часть ГРУ	Акт осмотра оборудования №6-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования гл. энергетика завода ЖБИ Гарипова И.Р. (тел.8-909-013-1596), начальника котельной Оревковой Г.В. (тел.8-903-082-4289)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2007	
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	не проводилось, не требуется	
6	Текущее использование	Используется как составная часть ГРУ в здании котельной	
7	Состояние (субъективная оценка)	хорошее	
8	Физический износ	38,6%	
9	Первоначальная стоимость, руб.	76 260,17	
10	Остаточная стоимость, руб.	32 569,27	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Назначение	для ведения коммерческих расчетов между поставщиком и потребителем газа. Вихревой расходомер-счетчик газа ИРВИС-РС4 состоит из Первичного преобразователя (представляет собой отрезок трубопровода с фланцами в котором установлено тело обтекания, датчики температуры и давления, плата вычислителя) и Регистратора (ведет архивацию измеряемых параметров(глубина архива 100 суток), формирует отчетную ведомость, обеспечивает питание первичного преобразователя по искробезопасным электрическим цепям).	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, общие сведения об изделии
12	Рабочий газ:	природный газ, попутный нефтяной газ, водяной пар, воздух, азот, углекислый газ и др. неагрессивные газы.	
13	Погрешность измеренного объема приведенного к стандартным условиям:	не более 1% при 0,2Qнаим.Qнаиб., не более 1,3% при Qнаим. ...0,2 Qнаиб.	
14	Диаметры условного прохода:	80	
15	Диапазон измеряемых расходов газа при рабочих условиях:	от 8 м3/час до 12000 м3/час.	
16	Давление измеряемого газа (абс.):	от 0,05 до 76 МПа.	
17	Температура измеряемого газа:	от -40 до +250°С.	
18	Питание:	220 (+140-130) В, 50 ±1Гц.	

Таблица 18

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №6	Источник информации
------	----------------	----------------------------	---------------------

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №6	Источник информации
1	Наименование	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000650 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	650	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, здание котельной, 2-й этаж, составляющая часть ГРУ, перед измерительным комплексом газа РС-4	Акт осмотра оборудования №7-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); гл. энергетика завода ЖБИ Гарипова И.Р. (тел.8-909-013-1596), начальника котельной Оревковой Г.В. (тел.8-903-082-4289)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2007	
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	не проводилось, не требуется	
6	Текущее использование	Используется как составная часть ГРУ в здании котельной	
7	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное	
8	Физический износ	48,6%	см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	15 254,24	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	6 514,74	
11	Назначение	средство измерения расхода газа, для выравнивания потока перед расходомером-счетчиком; в настоящее время для поддержания рабочего режима котельной	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, информация от компании-производителя ООО "Ирвис-МСК", http://irvis-msk.ru/iu-a
12	Ду	80	

Таблица 19

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №7	Источник информации
1	Наименование	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000496 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	496	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ	Акт осмотра оборудования №8-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1971	
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации	
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное	
8	Физический износ	76,6%	см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	12 450,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	0,00	
11	Назначение	погрузо-разгрузочные, монтажные работы, работы, связанные с обслуживанием технологических процессов	Акт осмотра оборудования №8-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-
12	Тип конструкции	Опорный	
13	Количество балок	двухбалочный	
14	Мост	листовой	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №7	Источник информации
15	Грузозахватный орган	Крюк	344-638-66)
16	Длина пролета, м	12-16,5	
17	Режимы работы крана (ГОСТ 25546-82)	A5 – средний	
18	Грузоподъемность основного подъема, т	10	
19	Условия эксплуатации (ГОСТ 15150-69)	У3 - неотапливаемое помещение	
20	Управление	с кабины закрытой	

Таблица 20

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №8	Источник информации	
1	Наименование	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000495 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	495		
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ	Акт осмотра оборудования №9-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1968		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации		
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное		
8	Физический износ	77,2%		см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	12 450,00		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	0,00		
11	Назначение	погрузо-разгрузочные, монтажные работы, работы, связанные с обслуживанием технологических процессов	Акт осмотра оборудования №9-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
12	Тип конструкции	Опорный		
13	Количество балок	двухбалочный		
14	Мост	листовой		
15	Грузозахватный орган	Крюк		
16	Длина пролета, м	12-16,5		
17	Режимы работы крана (ГОСТ 25546-82)	A5 – средний		
18	Грузоподъемность основного подъема, т	10		
19	Условия эксплуатации (ГОСТ 15150-69)	У3 - неотапливаемое помещение		
20	Управление	с кабины закрытой		

Таблица 21

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №9	Источник информации
1	Наименование	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000494 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	494	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №9	Источник информации	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, склад готовой продукции (открытая площадка)	Акт осмотра оборудования №10-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1972		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации		
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное		
8	Физический износ	76,4%		см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	12 450,00		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	0,00		
11	Назначение	погрузо-разгрузочные, монтажные работы, работы, связанные с обслуживанием технологических процессов	Акт осмотра оборудования №10-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
12	Тип конструкции	Опорный		
13	Количество балок	двухбалочный		
14	Мост	листовой		
15	Грузозахватный орган	Крюк		
16	Длина пролета, м	12-16,5		
17	Режимы работы крана (ГОСТ 25546-82)	A5 – средний		
18	Грузоподъемность основного подъема, т	10		
19	Условия эксплуатации (ГОСТ 15150-69)	У3 - неотапливаемое помещение		
20	Управление	с кабины закрытой		

Таблица 22

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №10	Источник информации	
1	Наименование	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000493 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	493		
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, склад готовой продукции (открытая площадка)	Акт осмотра оборудования №11-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1972		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации		
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное		
8	Физический износ	76,4%		см. расчет физ. износа

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №10	Источник информации
9	Первоначальная стоимость, руб.	12 450,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	0,00	
11	Назначение	погрузо-разгрузочные, монтажные работы, работы, связанные с обслуживанием технологических процессов	Акт осмотра оборудования №11-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
12	Тип конструкции	Опорный	
13	Количество балок	двухбалочный	
14	Мост	листовой	
15	Грузозахватный орган	Крюк	
16	Длина пролета, м	12-16,5	
17	Режимы работы крана (ГОСТ 25546-82)	A5 – средний	
18	Грузоподъемность основного подъема, т	10	
19	Условия эксплуатации (ГОСТ 15150-69)	У3 - неотапливаемое помещение	
20	Управление	с кабины закрытой	

Таблица 23

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №11	Источник информации	
1	Наименование	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000497 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	497		
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ	Акт осмотра оборудования №12-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1969		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации		
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
7	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное		
8	Физический износ	77,0%		см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	100 800,00		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	0,00		
11	Назначение	погрузо-разгрузочные, монтажные работы, работы, связанные с обслуживанием технологических процессов	Акт осмотра оборудования №12-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
12	Тип конструкции	Опорный		
13	Количество балок	двухбалочный		
14	Мост	листовой		
15	Грузозахватный орган	Крюк		
16	Длина пролета, м	12-16,5		
17	Режимы работы крана (ГОСТ 25546-82)	A5 – средний		
18	Грузоподъемность основного подъема, т	5		
19	Условия эксплуатации (ГОСТ 15150-69)	У3 - неотапливаемое помещение		

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №11	Источник информации
20	Управление	с кабины закрытой	

Таблица 24

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №12	Источник информации	
1	Наименование	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000492 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	492		
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, бывший склад арматурной стали	Акт осмотра оборудования №13-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66); зам.директора завода ЖБИ Семячкова О.Н. (тел.8-9321-145-712)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1972		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации		
6	Текущее использование	Не используется причине неполной комплектации (отсутствия основных узлов и элементов) и неудовлетворительного состояния.		
7	Состояние (субъективная оценка)	неудовлетворительное, оборудование не в полном составе, в наличии только крановые пути и мост. Масса оставшихся металлоконструкций составляет 8,5 тн		
8	Физический износ	93,9%		см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	12 450,00		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	0,00		
11	Назначение	погрузо-разгрузочные, монтажные работы, работы, связанные с обслуживанием технологических процессов		Акт осмотра оборудования №13-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования представителей ООО "Монолит": производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606); зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
12	Тип конструкции	Опорный		
13	Количество балок	двухбалочный		
14	Мост	листовой		
15	Грузозахватный орган	отсутствует		
16	Режимы работы крана (ГОСТ 25546-82)	A5 – средний		
17	Грузоподъемность основного подъема, т	10		
18	Условия эксплуатации (ГОСТ 15150-69)	У3 - неотапливаемое помещение		
19	Управление	с кабины закрытой (кабина отсутствует)		

Таблица 25

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №13	Источник информации
1	Наименование	Машина для точечной контактной сварки	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000687 от 13.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	687	
3	Марка	"Сэлма" ВДУ-506С	Акт осмотра оборудования №14-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И.
4	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, отдел главного механика	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №13	Источник информации
5	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2008	(тел.34-344-638-66)
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации	
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
8	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное	
9	Физический износ	56,6%	см. расчет физ. износа
10	Первоначальная стоимость, руб.	102 627,12	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Остаточная стоимость, руб.	42 761,16	
12	Назначение	<p>Выпрямители сварочные типа ВДУ-506С предназначены для комплектации полуавтоматов дуговой сварки, а так же для ручной дуговой сварки покрытыми электродами (режим ММА).</p> <p>Выпрямитель в комплекте с полуавтоматом предназначен для полуавтоматической сварки плавящейся электродной проволокой в среде защитных газов на постоянном токе (режим МИГ/МАГ).</p> <p>ВДУ-506С может быть использован в качестве источника сварочного напряжения в составе сварочных автоматов, роботов и т.п.</p>	Информация завода-изготовителя, визуальный осмотр
13	Напряжение питающей сети, В	380	
14	Частота питающей сети, Гц	50	
15	Номинальный сварочный ток, In, А	500	
16	Напряжение частотой 50 Гц для питания механизма подачи сварочной проволоки, В	27	
17	Напряжение частотой 50 Гц для питания подогревателя углекислого газа, В	36	
18	Потребляемая мощность при номинальном токе, кВА, не более	34	
19	Масса, кг	190	
20	Габаритные размеры, мм	840x505x685	

Таблица 26

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №14	Источник информации
1	Наименование	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000657 от 16.01.2013г.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №14	Источник информации	
2	Инвентарный номер	657	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ	Акт осмотра оборудования №15-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2006		
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	ремонт и замена узлов не производились		
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
7	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное		
8	Физический износ	60,2%		см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	11 215 725,08		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	6 772 953,24		
11	Назначение	для изготовления высококачественного бетона	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, Приложение №1 к договору №163 от 03.07.2006г.	
12	производительность техническая по жесткой смеси, м3/час	до 15		
13	Емкость бетоносмесителя по загрузке/выгрузке, л	1500/100		
14	Система водоснабжения:			
14.1.	подача воды	от водопроводной сети		
14.2.	диаметр трубопровода ввода	Ду50		
14.3.	рабочее давление в системе, Мпа	0,4-0,6		
15	Пневмосистема			
15.1.	подача воздуха	от компрессора		
15.2.	рабочее давление в системе, Мпа	0,5		
16	Установленная мощность, кВт	105		
17	Система управления линией подачи заполнителей	дистанционная		
18	Система управления БСУ	автоматизированная, ручная		
19	Электросеть	380 В, 50 Гц		
20	Температура эксплуатации оборудования, С°	+5.....+25		

Таблица 27

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №15	Источник информации
1	Наименование	Пресс ИП-1000,1	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000701 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	701	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, прессовая в здании АБК	Акт осмотра оборудования №16-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2009	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №15	Источник информации
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	требуется ремонт электрической части	
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
7	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное	
8	Физический износ	49,6%	см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	600 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	540 000,00	
11	Назначение	для статических испытаний на сжатие стандартных образцов бетона по ГОСТ 10180, кирпича и других строительных материалов.	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, информация завода-изготовителя, визуальный осмотр
12	Наибольшая нагрузка, кН:	1000	
13	Диапазон измерения, кН:	5...50 / 10...100 / 100...1000	
14	Высота / ширина рабочего пространства, мм:	500 / 390	
15	Погрешность изменения, %:	± 1	
16	Ход поршня рабочего цилиндра, мм:	100	
17	Размер опорных плит, мм:	320x320	
18	Электропитание:	380V/50Hz	
19	Габаритные размеры, мм:	1480x720x1860	
20	Масса, кг:	1600	

Таблица 28

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №16	Источник информации
1	Наименование	Пресс форма для пр-ва П-2	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000726 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	726	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ	Акт осмотра оборудования №17-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования исполнительного директора завода ЖБИ Г.Г. (тел. 8-932-606-2547), зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2009	
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации	
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное	
8	Физический износ	71,1%	см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	510 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	340 000,00	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №16	Источник информации
11	Назначение	для производства плоских плит для укрепления дорожной насыпи методом виброформирования, изготовлена по индивидуальному заказу, форма устанавливается на формующую машину МФ-1200, входит в состав технологической линии для производства преднапряженных ж/б изделий.	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ
12	Высота изготавливаемых плит, мм	220	
13	Завод-изготовитель	Производственно-монтажная компания ЗАО "Строительные технологии и машины", г.Жигулевск, Московское шоссе, 12 ст.24, тел.8(84862)-341-47	

Таблица 29

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №17	Источник информации	
1	Наименование	Станок для гибки арматурной сетки	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000688 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	688		
3	Марка	Электрогидравлический станок Gosmaksan HB 12	Акт осмотра оборудования №18-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, отдел главного механика		
5	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2008		
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	не проводилось		
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
8	Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное		
9	Физический износ	48,6%		см. расчет физ. износа
10	Первоначальная стоимость, руб.	360 000,00		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Остаточная стоимость, руб.	314 285,68		
12	Назначение	производит загибку арматурных сеток диаметром до 12 мм при ширине от 3 до 6 метров.	информация от дилеров: http://www.valeon.com.ua/goods.php?id=39651 http://www.vdr.com.ua/product/elektrogidravlic_heskij-standok-dlya-gibki-armaturnoj-setki-serii-NV-GMS-HB-12.html , http://tehpomosch.com.ua/category/elektrogidravlicheskiy-standok-dlja-gibki-armaturnoj-setki-hb-12/	
13	Мощность двигателя	5.5 кВт		
14	Напряжение	380 V		
15	Диаметр арматуры	до 12 мм		
16	Габаритные размеры, см	98*340*103		
17	Вес	710 кг		

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №17	Источник информации
18	Производительность	для арматуры класса АІ (45 кг/мм ²) – один пруток диаметром до 12 мм, для класса АІІ (65 кг/мм ²) – один пруток диаметром до 10 мм и для класса АІІІ (85 кг/мм ²) – один пруток диаметром до 8 мм. Ширина обрабатываемой сетки – 3-6 м.	

Таблица 30

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №18	Источник информации	
1	Наименование	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000632 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
2	Инвентарный номер	632		
3	Фактическое наличие	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	Акт осмотра оборудования №19-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)	
4	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, отдел главного механика		
5	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1963		
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	не производилось		
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ		
8	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодный		
9	Физический износ	79,1%		см. расчет физ. износа
10	Первоначальная стоимость, руб.	21 101,69		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Остаточная стоимость, руб.	13 120,76		
12	Назначение	для фрезерования плоскостей небольших деталей различной конфигурации из стали, чугуна и цветных металлов цилиндрическими, дисковыми, торцовыми, фасонными и другими фрезами.	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, информация от дилеров: http://mashinform.ru/frezernye-stanki/68/6m82.shtml ; http://www.techno-mash.ru/stanok/381600/381630/381631/4635/ ; http://ostankah.ru/dokumentaciya-na-stanki/41-frezernye-stanki/502-konsolno-frezernyi-standok-6m82.html	
13	Наименьшее и наибольшее расстояние от оси шпинделя до стола	30-410		
14	Наибольшее расстояние от торца шпинделя до подшипника поддержки	700		
15	Расстояние от оси шпинделя до хобота	155		
16	Размер рабочей поверхности стола	1250x320		
17	Габариты станка мм	длина 2260 ширина 1745 высота 1660		
18	Вес станка кг	2800		

Таблица 31

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №19	Источник информации
------	----------------	-----------------------------	---------------------

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №19	Источник информации
1	Наименование	Станок правильно-отрезной	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000478 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	478	
3	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, склад арматурного участка	Акт осмотра оборудования №20-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Марка	ГД-162, зав.№908	
5	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1990	
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	замена электросхем и ножей	
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
8	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодный	
9	Физический износ	79,6%	
10	Первоначальная стоимость, руб.	60 000,00	
11	Остаточная стоимость, руб.	38 181,84	см. расчет физ. износа
12	Назначение	для быстрой правки и мерной резки гладкого и арматурного проката в заготовительном и строительном производстве.	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г. Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, информация от дилеров: http://www.rustan.ru/t_1038_gd162.htm ; http://www.stankopostavka.ru/catalog/group_p_684/group_720/item_2184/
13	Диаметр обрабатываемого проката гладкого профиля, мм.	5...16	
14	Диаметр обрабатываемого проката периодического профиля, мм.	5...12	
15	Длина отрезаемых стержней, мм.	100 - 12000 (9000)	
16	Скорость подачи, м/мин.	30; 45; 60; 90	
17	Частота вращения правильной рамки, об./мин.	1000; 2000	
18	Мощность привода главного движения, кВт	7,5	
19	Номинальное напряжение питания, В	380	
20	Габаритные размеры, мм.	16080 x 1525 x 2000	
21	Масса ГД162-01, кг.	5400	

Таблица 32

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №20	Источник информации
1	Наименование	Станок токарно-винтовой	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000480 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	480	
3	Марка	1К62 станок токарно-винторезный, завод.№601175	Акт осмотра оборудования №21-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
4	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1960	
5	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, отдел главного механика	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №20	Источник информации
6	Замена узлов, агрегатов, приборов	нет информации	
7	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
8	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное	
9	Физический износ	86,8%	см. расчет физ. износа
10	Первоначальная стоимость, руб.	60 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
11	Остаточная стоимость, руб.	45 000,00	
12	Назначение	для обработки закаленных заготовок, для обработки цилиндрических, конических и сложных поверхностей - как внутренних, так и наружных, а так же для нарезания резьбы.	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ, на основании данных компании Рубикон - ведущего разработчика каталогов, справочников, баз данных в области металлообрабатывающего и деревообрабатывающего оборудования; информация от крупнейшего поставщика металлообрабатывающих станков "Компания НОВАТОР" http://novator-grp.ru/rus/stanki-ussr/1K62/
13	Диаметр обработки над станиной, мм	400	
14	Диаметр обработки над суппортом, мм	220	
15	Расстояние между центрам	1000 / 1500	
16	Класс точности по ГОСТ 8-82	Н	
17	Размер внутреннего конуса в шпинделе	Морзе 6 М80*	
18	Конец шпинделя по ГОСТ 12593-72	6К	
19	Диаметр сквозного отверстия в шпинделе, мм	55	
20	Максимальная масса заготовки, закрепленной в патроне, кг	300	
21	Максимальная масса детали, закрепленной в центрах, кг	1 300	
22	Максимальная масса заготовки, закрепленной в патроне, кг	23	
23	Число ступеней частот обратного вращения шпинделя	12	
24	Пределы частот прямого вращения шпинделя, мин-1	12,5 - 2 000	
25	Пределы частот обратного вращения шпинделя, мин-1	19 - 2 420	
26	Число ступеней рабочих подач - продольных	42	
27	Число ступеней рабочих подач - поперечных	42	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №20	Источник информации
28	Пределы рабочих подач - продольных, мм/об	0.7 - 4,16	
29	Пределы рабочих подач - поперечных, мм/об	0,035-2,08	
30	Число нарезаемых метрических резьб	45	
31	Число нарезаемых дюймовых резьб	28	
32	Число нарезаемых модульных резьб	38	
33	Число нарезаемых питчевых резьб	37	
34	Число нарезаемых резьб - архимедовой спирали	5	
35	Наибольший крутящий момент, кНм	2	
36	Наибольшее перемещение пиноли, мм	200	
37	Поперечное смещение корпуса, мм	±15	
38	Наибольшее сечение резца, мм	25	
39	Мощность электродвигателя главного привода	10 кВт	
40	Мощность электродвигателя привода быстрых перемещений суппорта, кВт	0,75 или 1.1	
41	Мощность насоса охлаждения, кВт	0,12	
42	Габаритные размеры станка (Д x Ш x В), мм	2 812 / 3 200 x 1 166 x 1 324	
43	Масса станка, кг	3 035	

Таблица 33

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №21	Источник информации
1	Наименование	Тележка рельсовая с приводом	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000709 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	709	
3	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	2008	
4	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, цех ЖБИ	Акт осмотра оборудования №21-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66)
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	требуется замена редуктора, "пальцев"	
6	Текущее использование	Не используется по причине всеобщего простоя Кушвинского завода ЖБИ	
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное	
8	Физический износ	74,1%	
			см. расчет физ. Износа

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №21	Источник информации
9	Первоначальная стоимость, руб.	275 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	233 490,56	
11	Назначение	для перемещения грузов	Акт осмотра оборудования №21-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра. Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ
12	Грузоподъемность, т	до 15	
13	Колея, мм	1520	
14	Скорость передвижения м/мин	30	
15	Габариты платформы, мм	6м*1,8м	
17	Мощность двигателя, кВт	нет информации	
18	Исполнение	общепромышленное	
19	Режим работы	легкий	
20	Длина пути, м	50 м	
21	Тип рельса	р50	
22	Электропитание /способ приведения в движение	шлейфовый (кабельный) токоподвод	

Таблица 34

№п/п	Характеристики	Описание объекта оценки №22	Источник информации
1	Наименование	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000671 от 16.01.2013г. Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
2	Инвентарный номер	671	
3	Год выпуска/ввода в эксплуатацию	1978	Акт осмотра оборудования №21-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66), гл. энергетика завода ЖБИ Гарипова И.Р. (тел.8-909-013-1596)
4	Фактическое местонахождение	Территория промышленного района завода ЖБИ, рядом с участком полигона	
5	Замена узлов, агрегатов, приборов	не производилось	
6	Текущее использование	По прямому назначению	
7	Состояние (субъективная оценка)	условно-пригодное	
8	Физический износ	72,2%	см. расчет физ. износа
9	Первоначальная стоимость, руб.	233 644,07	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
10	Остаточная стоимость, руб.	143 372,54	
11	Назначение	для приема электроэнергии напряжением 6 кВ и 10 кВ, преобразования и распределения электроэнергии трехфазного переменного тока напряжением 0,4 кВ частотой 50 Гц.	Информация о технических характеристиках объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ. Акт осмотра оборудования №21-13 от 23.01.2013г. На основании визуального осмотра, интервьюирования зам.начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Е.И. (тел.34-344-638-66), гл. энергетика завода ЖБИ Гарипова И.Р. (тел.8-909-013-1596)
12	Тип	киосковая тупиковая	
13	Трансформатор	630 кВА	
14	выключатели	масляные, 3 шт	
15	разъединители	3 шт	

3.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично, при осмотре присутствовал:

- Производственный директор ООО «Монолит» - Шушпанов Николай Иванович (тел.: 8-912-677-56-06).
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.34-344-638-66).
- Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович (тел.8-909-013-1596).

Во время осмотра объекты оценки Оценщиком были сфотографированы. Фотографии приведены Оценщиком в качестве наглядного пособия для более полного представления об объектах оценки:

Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28, инв.№ 0000692



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



Башенный кран, инв.№0000498 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Башенный кран, инв.№0000498 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Башенный кран, инв.№0000498 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Башенный кран, инв.№0000498 (продолжение)



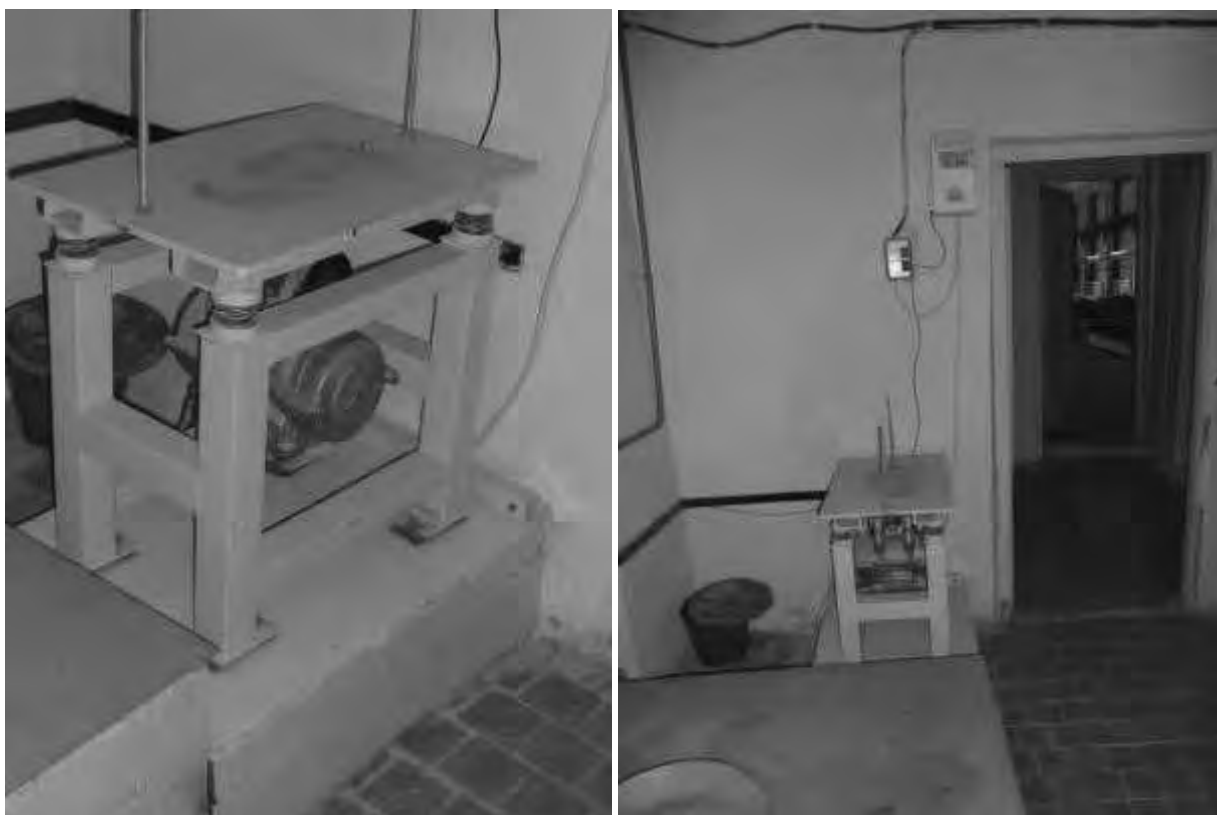
ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Башенный кран, инв.№0000498 (продолжение)



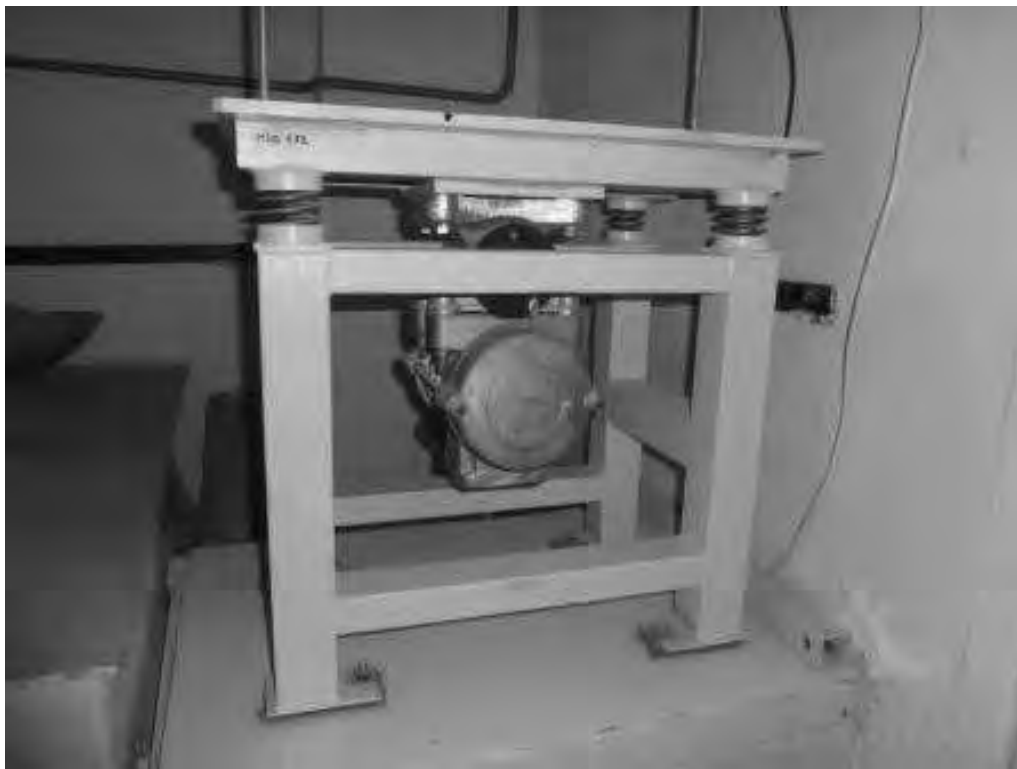
Виброплощадка типа СМЖ-539, инв.№0000682



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Виброплощадка типа СМЖ-539, инв.№0000682 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

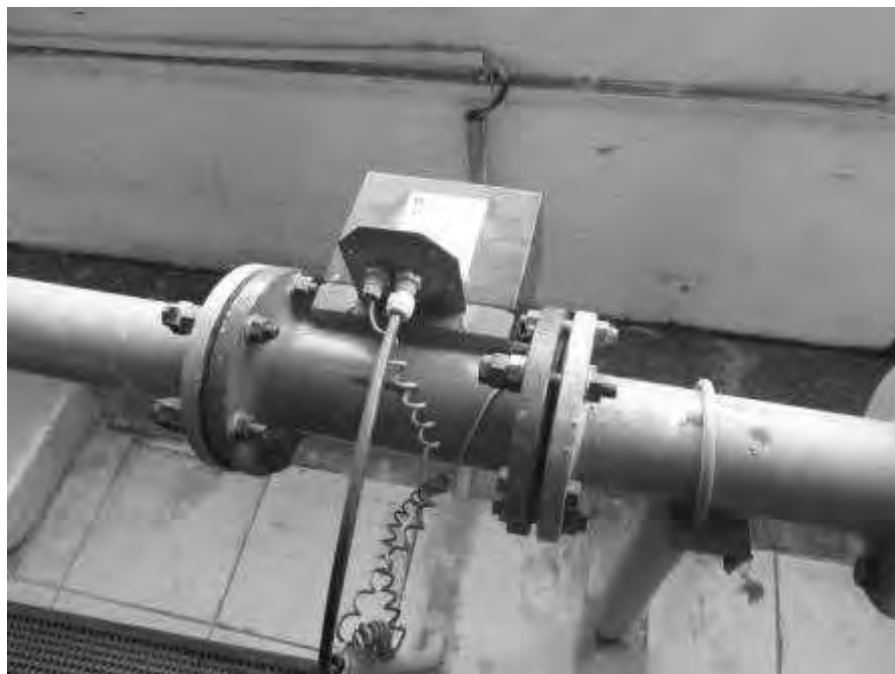
Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01, инв.№0000715



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Измерительный комплекс газа РС-4, инв.№0000649



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Измерительный комплекс газа РС-4, инв.№0000649 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Измерительный участок Ду 80 с турбулизатором, инв.№0000650



Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000496



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000496 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ, инв.№0000495



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000495 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000495 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

(продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000494 и Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000493

(продолжение)



Кран мостовой 5-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000497



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 5-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000497 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 5-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000497 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000492



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ, инв.№0000492 (продолжение)



Машина для точечной контактной сварки, инв.№0000687



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Машина для точечной контактной сварки, инв.№0000687 (продолжение)



Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2) , инв.№0000657



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»





ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Пресс ИП-1000,1, инв.№0000701



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Пресс ИП-1000,1, инв.№0000701 (продолжение)



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Пресс форма для производства П-2, инв.№0000726



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Пресс форма для производства П-2, инв.№0000726 (продолжение)



Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688 (продолжение)



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок для гибки арматурной сетки, инв.№0000688 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82, инв.№0000632 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82, инв.№0000632 (продолжение)



Станок правильно-отрезной, инв.№0000478



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок правильно-отрезной, инв.№0000478 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок правильно-отрезной, инв.№0000478 (продолжение)



Станок токарно-винтовой, инв.№0000480



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок токарно-винтовой, инв.№0000480 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок токарно-винтовой, инв.№0000480 (продолжение)



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Станок токарно-винтовой, инв.№0000480 (продолжение)



Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709 (продолжение)



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Тележка рельсовая с приводом, инв.№0000709 (продолжение)



Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04, инв.№0000671



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»



3.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.⁴

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом(лицами) инвестиционных целях использования объекта

⁴ См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

оценки;⁵

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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;⁶

Кадастровая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;⁷

Утилизационная стоимость — это стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Обычно утилизационную стоимость оценивают для сильно изношенных объектов, когда мала вероятность их продажи на вторичном рынке. Утилизационную стоимость могут оценивать также для объектов, оказавшихся по тем или иным причинам (безопасность эксплуатации, экологический фактор, появление конкурирующих технологий и т.д.) ненужными и не подлежащими продаже другим лицам для дальнейшего применения по своему назначению. Утилизационная стоимость объекта может быть для собственника величиной отрицательной, это возможно тогда, когда расходы на утилизацию превышают доходы от продажи металлолома и частей объекта. Утилизационная стоимость может оказаться и выше остаточной рыночной стоимости, это имеет место тогда, когда наблюдался резкий рост цен на редкие материалы, из которых когда-то была изготовлена машина.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;⁸

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;⁹

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.¹⁰

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.¹¹

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.¹²

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.¹³

Наилучшее и наиболее эффективное использование – определение использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.¹⁴

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок

⁵ См. Гл. III, П.8 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁶ См. Гл. III, П.9 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁷ См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁸ См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

⁹ См. Гл. II, П.14 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁰ См. Гл. II, П.13 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹¹ См. Гл. II, П.7 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹² См. Гл. II, П.8 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹³ См. Гл. II, П.4 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁴ См. Гл. II, П.10 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

(публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.¹⁵

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.¹⁶

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности¹⁷.

Объекты оценки - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте¹⁸.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния, может быть устранимым и неустранимым.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Совокупный (накопленный) износ — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)- такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

¹⁵ См. Гл. II, П.12 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁶ См. Гл. II, П.6 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁷ См. ст.20 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

¹⁸ См. ст.5 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объектов оценки.

4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Методика представлена на основе Учебного пособия – ИПО Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва, 2003г.

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

Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения базируется, прежде всего, на определении технологически оправданной себестоимости производства объекта и прибыли производителя, соответствующей среднеотраслевому уровню рентабельности.

Применение затратного подхода начинают с анализа структуры и состава основных компонентов оцениваемого объекта. При этом осуществляют разложение объекта оценки на стандартные узлы и компоненты, для которых на рынке могут быть подобраны аналоги, а сама их оценка может быть выполнена методами сравнительного анализа. Стоимость объекта в целом выражается суммой ранее рассчитанных стоимостей отдельных компонентов с учетом затрат на общую сборку. Следовательно, оценка затратным подходом является агрегатной, а значит и трудоемкой.

Для применения затратного подхода необходимо располагать не только ценовой информацией, но и иметь представление об экономической структуре используемых цен. На основе анализа экономической структуры отпускной цены завода-производителя моделируется математическая модель зависимости этой цены и себестоимости изготовления с учетом налогов на прибыль и добавленную стоимость, из которой полная себестоимость объекта может быть рассчитана следующим образом:

$$C_{\text{пол}} = \frac{1 - K_{\text{нпр}} - K_p}{(1 + K_{\text{ндс}})(1 - K_{\text{нпр}})} C_{\text{отп}}, \text{ где}$$

$C_{\text{пол}}$ — полная себестоимость производства однородного объекта;

$C_{\text{отп}}$ — отпускная цена объекта с учетом НДС;

$K_{\text{ндс}}$ — коэффициент, учитывающий ставку налога на добавленную стоимость;

$K_{\text{нпр}}$ — коэффициент, учитывающий ставку налога на прибыль;

K_p — коэффициент, учитывающий рентабельность продукции.

Показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции принимают в интервале 0,25...0,35, для продукции, имеющей средний спрос — 0,1...0,25, для низко рентабельной продукции — 0,05...0,1.

При обосновании стоимости по затратному подходу немаловажным оказывается и анализ калькуляции себестоимости, который позволяет:

1. выделить наиболее весомые статьи затрат и их удельный вес в полной себестоимости;
2. коэффициент отношения собственных затрат предприятия к расходам на материальные и энергетические ресурсы;
3. распределение косвенных (накладных) расходов.

Затратный подход реализуется с помощью следующих методов:

1. расчета по цене однородного объекта;
2. поагрегатного (покомпонентного) расчета;
3. расчета по удельным затратным показателям;
4. расчета с помощью затратных корреляционных моделей;
5. анализа и индексации затрат.

Данная методика представлена в учебно-методическом пособии Ковалева А.П. “Оценка стоимости активной части основных фондов”, Москва, Финстаинформ, 1997.

Метод расчета по цене однородного объекта

1. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, под которым подразумевается аналог, степень сопоставимости которого с оцениваемым объектом ограничивается, прежде всего, уровнем функционального сходства. Цена приобретения (BC) на однородный объект предполагается быть известной.

2. Определяется текущая себестоимость производства однородного объекта по формуле:

$$C_{\text{тек.от}} = \frac{1 - K_{\text{нпр}} - K_p}{(1 + K_{\text{ндс}})(1 - K_{\text{нпр}})} C_{\text{од}}, \text{ где}$$

$C_{\text{тек.от}}$ — текущая себестоимость производства однородного объекта;

$C_{\text{од}}$ — цена приобретения однородного объекта с учетом НДС;

$K_{\text{ндс}}$ — коэффициент, учитывающий ставку налога на добавленную стоимость;

$K_{\text{нпр}}$ — коэффициент, учитывающий ставку налога на прибыль;

K_p — коэффициент, учитывающий рентабельность продукции.

Показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции принимают в интервале 0,25...0,35, для продукции, имеющей средний спрос — 0,1...0,25, для низко рентабельной продукции — 0,05...0,1.

3. Рассчитывается текущая себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие параметрические и другие различия между оцениваемым и однородным объектами.

$$C_{\text{тек.о}} = C_{\text{тек.од}} * K_{\text{о}}, \text{ где}$$

$C_{\text{тек.о}}$ — текущая полная себестоимость производства оцениваемого объекта;

$K_{\text{о}}$ — коэффициент общей параметрической корректировки.

4. Определяется стоимость замещения или воспроизводства оцениваемого объекта по формуле:

$$CB_{\text{о}} = \frac{1 - K_{\text{изп}}}{1 - K_{\text{изп}} - K_{\text{р}}} C_{\text{тек}} - O, \text{ где}$$

$CB_{\text{о}}$ — стоимость воспроизводства оцениваемого объекта;

O — обесценение, вызванное выявленными видами износа.

Если оцениваются машины и оборудование, спрос на которые отсутствует, то их стоимость принимается на уровне себестоимости.

Метод поагрегатного (покомпонентного) расчета

Данный метод применяется для оценки оборудования, изготовленного, как правило, из унифицированных или стандартных компонентов. Предполагается, что эти компоненты можно приобрести в свободной продаже.

При использовании данного метода осуществляются следующие этапы расчета:

1. Составляется перечень комплектующих узлов и агрегатов оцениваемого объекта, по которым имеется ценовая информация
2. Определяется полная себестоимость объекта оценки по формуле:

$$C_{\text{п}} = \left(\sum_{\text{к}} Ц_{\text{к}} + CZ_{\text{соб}} \right) * K_{\text{п}}, \text{ где}$$

$C_{\text{п}}$ — полная себестоимость объекта;

$\sum_{\text{к}} Ц_{\text{к}}$ — суммарная стоимость комплектующих узлов;

$K_{\text{п}}$ — норма прибыли изготовителя.

$CZ_{\text{соб}}$ — собственные затраты изготовителя (стоимость сборки и прочие).

3. Расчет стоимости воспроизводства оцениваемого объекта.

$$CB = C_{\text{п}} * K_{\text{т}} - O, \text{ где}$$

$K_{\text{т}}$ — торговая наценка реализующей организации;

O — обесценение, вызванное выявленными видами износа.

Метод расчета по удельным затратным показателям

Метод расчета по удельным затратным показателям основан на наличии прямой пропорциональной связи между стоимостью и каким-либо главным затратным показателем.

Главным затратным называют показатель, изменение которого приводит к максимальному изменению себестоимости, а, следовательно, и стоимости воспроизводства (масса, габаритный объем и прочие, не относящиеся к потребительским показателям).

$$CB = \text{Суд} * X - O, \text{ где:}$$

CB — стоимость воспроизводства;

Суд — удельный затратный показатель (стоимость на единицу номинала показателя);

X — значение удельного затратного показателя оцениваемого объекта (номинал).

Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей

Данный метод можно рассматривать как частный случай применения корреляционно-регрессионного анализа, позволяющего смоделировать математическую модель зависимости между ценой (себестоимостью) и значениями главных затратных показателей. Если моделируется зависимость цены (себестоимости) от одного затратного показателя, наиболее влияющего на стоимость, то может быть использован метод парной корреляции ($CB=f(X)$). При этом проводится допущение об условном равенстве в значениях всех прочих затратных показателей оцениваемого объекта и выбранных аналогов. В противном случае можно использовать многофакторный анализ, предполагающий моделирование зависимости цены (себестоимости) от нескольких затратных показателей ($CB=f(X_1, X_2, \dots, X_n)$) и показывающий более точные результаты.

В любом случае основополагающим является выбор уравнения регрессии. Например, при использовании метода парной корреляции могут быть использованы следующие основные виды корреляционной зависимости (уравнений регрессии):

1. линейная: $Y = A_0 + A_1 X$

2. степенная: $Y = A_0 (X)^{A_1}$

3. показательная: $Y = A_0 (A_1)^X$

4. квадратическая: $Y = A_0 + A_1 X + A_2 (X)^2$

5. гиперболическая: $Y = A_0 + A_1 1/X$, где:

A_0 — свободный член;

A_1, A_2 — коэффициенты регрессии;

Y — зависимый показатель (цена или себестоимость).

Метод анализа и индексации затрат (метод трендов)

Метод анализа и индексации затрат (метод трендов) позволяет определить полную себестоимость оцениваемого оборудования на основании имеющейся ретроспективной информации об изменении себестоимости на идентичное (аналогичное) оборудование с последующим приведением ее к текущему уровню (на дату оценки) при помощи индексов (трендов). Такое приведение может осуществляться как по отдельным статьям затрат (см. пример калькуляции), формирующих себестоимость, так и по себестоимости оборудования в целом.

$$C_{\text{тек.}} = C_{\text{б}} \cdot I, \text{ где}$$

$C_{\text{тек.}}$ — текущая себестоимость объекта;

$C_{\text{б}}$ — базовая себестоимость объекта;

I — тренд себестоимости.

Эти изменения (тренды) прослеживаются, отмечаются и сравниваются друг с другом. Далее эта информация используется для расчета индекса. У каждого индекса есть “Базовая дата”. От этой базовой (начальной) даты производятся все расчеты.

4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Сравнительный (рыночный) подход – это совокупность методов определения стоимости, основанная на анализе недавних сделок купли-продажи сопоставимых объектов, а также запрашиваемых цен на аналогичные (идентичные) объекты собственности.

При использовании метода сравнительного анализа продаж исходят из принципа замещения, гласящего о том, что разумный инвестор не заплатит за объект дороже, чем стоимость другого, доступного к приобретению и не худшего по своим технико-эксплуатационным параметрам объекта.

Исходя из этого принципа, цены на сопоставимые объекты (новые или бывшие в употреблении) являются основой для расчета стоимости оцениваемого объекта.

Исключительно важным этапом при использовании рыночного подхода в оценке машин и оборудования являются выбор сопоставимых аналогов по признакам функционального, конструкционного и параметрического сходства и тщательный последующий анализ используемых в расчетных процедурах ценовых показателей сравниваемых объектов с целью приведения последних к единой базе (одинаковым условиям приобретения). Данный процесс предполагает расчет и введение в цены отобранных аналогов так называемых “коммерческих поправок”. Затем производится расчет и введение поправок на разницу в технико-экономических показателях аналогов и оцениваемого объекта.

После проверки произведенных расчетов и анализа скорректированных цен аналогов делается вывод о стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Сравнительный подход в оценке машин и оборудования реализуется в следующих методах:

1. ценовых индексов (трендов);
2. прямого сравнения с идентичным объектом;
3. прямого сравнения с аналогичным объектом;
4. расчета по удельным показателям и корреляционным моделям

4.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект, в процессе эксплуатации.

Определение рыночной стоимости методами доходного подхода выполняется в последовательности:

- прогнозирование будущих чистых операционных доходов (ЧОД) от бизнес-системы, соответствующих наилучшему и наиболее эффективному использованию имущества;
- выбор метода оценки;
- конвертация ЧОД от машинного комплекса в текущую стоимость машинного комплекса с помощью выбранного метода;
- выделение из стоимости машинного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный машинный комплекс.

Доходный подход реализуется в следующих методах: 1) чистых дисконтированных доходов, 2) прямой капитализации дохода и 3) равноэффективного функционального аналога.

4.6. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

К основным методам определения физического износа оборудования, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁹:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

4.6.1. Метод экспертизы физического состояния объекта

Смысл при применении этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа (Ки, физ.).

Чтобы связать износ машины с ее стоимостью, таблицы-шкалы для определения коэффициентов износа обычно строят на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин. Значения коэффициентов износа определяют, сопоставляя цены продаж ($C_{втор}$) на вторичном рынке машин, техническое состояние и физический износ которых известен, с ценами (C) новых идентичных машин.

В этом случае коэффициент износа можно найти, как;

$$K_{и, физ.} = \frac{C - C_{втор}}{C}$$

Оценщик, как правило, в состоянии применить метод достаточно точно только в ситуациях, когда он хорошо знаком с объектом оценки. В остальных случаях при определении коэффициента физического износа

(Ки,физ.) этим методом, оценщик может привлекать квалифицированных специалистов в области эксплуатации оборудования для консультаций по его техническому состоянию (независимых экспертов). Весьма полезными для оценщика при этом являются аргументация ответов специалистов и информация об источниках этой аргументации.

Для повышения достоверности оценки (Ки,физ.) может быть учтено мнение нескольких экспертов, особенно когда речь идет о выборе значения из достаточно широкого диапазона значений в пределах одной строки таблицы. В этом случае результат оценки представляет собой средневзвешенное значение экспертов.

4.6.2. Метод эффективного возраста

Для оценки износа вводится понятие эффективного возраста ($T_{эф}$) оборудования. Если хронологический возраст (T) — это количество лет, прошедших со времени создания машины, то эффективный возраст ($T_{эф}$) — это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок (T) и учитывающий условия, ее эксплуатации. Знание эффективного возраста объекта оценки позволяет более обоснованно судить о его износе.

Если эффективный возраст ($T_{эф}$) машины известен, то коэффициент физического износа определяется по формуле:

$$Ки,физ = \frac{T_{эф}}{T_n};$$

Где: T_n — нормативный срок службы машины.

Обычно для определения $T_{эф}$ экспертно оценивают остающийся срок службы $T_{ост}$ объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания. В этом случае:

$$T_{эф} = T_n - T_{ост}$$

Определение остающегося срока предполагает, что оценщику известно, как машина будет эксплуатироваться с момента оценки до самого окончания срока ее службы (сменность, нагрузки, условия работы и т.п.).

4.6.3. Экспертно-аналитический метод

Метод предполагает определение коэффициента физического износа машины при одновременном учете ее хронологического возраста и экспертной балльной оценки физического состояния. В данном методе коэффициент физического износа получается на основе цен на подержанные и новые машины и оборудование, то есть он отражает реакцию вторичного рынка на степень физического износа МО.

4.6.4. Метод средневзвешенного хронологического возраста

Метод может быть применён тогда, когда после нескольких лет эксплуатации машины, заменён ряд агрегатов и деталей, и их возраст оказался разным. В этом случае коэффициент физического износа может быть рассчитан по формуле:

$$Ки,физ = \frac{T_{ср\зв}}{T_n};$$

где $T_{ср\зв}$ — средневзвешенный хронологический возраст машины.

4.6.5. Метод ухудшения главного параметра

Метод предполагает, что физический износ проявляется в ухудшении какого-либо одного характерного эксплуатационного параметра машины (производительность, точность, мощность, расход топлива и т.д.). Если

¹⁹ Методика оценки машин и оборудования – П.В.Дронов, Москва 2006г. ИТИ*

такой параметр найден для данного вида машин, то коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{и,физ} = 1 - (X / X_0)^n$$

Где: X, X_0 – значение главного параметра машины в начале эксплуатации и на момент оценки.

n – показатель степени (0,6 – 0,8)

4.6.6. Методы определения функционального устаревания машин и оборудования

К составляющим функционального устаревания машин и оборудования относят функциональное устаревание, вызванное избыточными капитальными затратами; функциональное устаревание, вызванное избыточными эксплуатационными затратами.

Методы определения функционального устаревания²⁰:

-метод стоимостного выражения разностью между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, рассчитанной для одного и того же объекта без учета износа;

-метод капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания машин и оборудования в надлежащем порядке.

4.6.7. Методы определения внешнего (экономического) устаревания машин и оборудования

Внешнее (экономическое) устаревание может быть вызвано рядом внешних факторов:

1. Сокращение спроса на некоторые виды выпускаемой продукции (или перепроизводство);
2. Высокая конкуренция в сфере производства аналогичных машин;
3. Изменения в структуре сырьевых рынков;
4. Инфляция, приводящая к росту затрат на сырье, энергоресурсы и рабочую силу, необеспеченный соответствующим увеличением цен на выпускаемую продукцию;
5. Высокие процентные ставки по целевым банковским кредитам, усложняющие обновление машинного парка;
6. Законодательные ограничения на эксплуатацию отдельных видов машин, вызванные действующими экологическими нормами т.д.

В зависимости от приведенных выше факторов, внешнее устаревание может определяться методом срока жизни или измерением снижения загрузки оборудования. Для оценки экономического устаревания может применяться так же метод парных продаж, когда сравниваются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего устаревания, а другой – нет. Разница в ценах продаж (при прочих равных условиях) трактуется как внешнее устаревание.

4.7. ВЫВОД ОБ ИТОВОГОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов резко отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, чем включать его в дальнейшие расчеты.

Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки.

Для выведения итогового значения оценки из значений оценок, полученных различными подходами, обычно используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов.

Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость.

4.8. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке, приведено в таблице ниже.

Таблица 35

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки объекта оценки	Возможность реализации (комментарии)
Затратный подход	-	Затратный подход в настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости объектов оценки не применялся, поскольку Оценщик не располагает информацией об экономической структуре отпускной цены завода-производителя и, следовательно, не может смоделировать математическую зависимость этой цены и себестоимости изготовления с учетом налогов на прибыль и добавленную стоимость (<i>метод расчета по цене однородного объекта</i>). Кроме того, объекты оценки являются сложным многокомпонентным оборудованием, и Оценщику не представляется возможным разложить их на отдельные узлы и агрегаты, подобрать аналоги и рассчитать стоимость <i>методом по агрегатному расчету</i> с учетом расходов на сборку.
Сравнительный подход	Метод прямого сравнения с	Сравнительный подход в настоящем Отчете применим для расчета рыночной стоимости всех объектов оценки, т. к. имеется достаточное количество

²⁰ Методика представлена на основе Учебного пособия – ИПО Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва, 2003г.

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки объекта оценки	Возможность реализации (комментарии)
	идентичным объектом	достоверной информации о предложениях к продаже объектов на первичном и вторичном рынках, сопоставимых с оцениваемыми объектами. Информация была получена непосредственно от компаний-изготовителей, посредников и частных лиц (ссылки по тексту).
Доходный подход	-	Доходный подход в настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости объектов оценки не применялся, поскольку оцениваемые объекты являются товаром в обороте, функционирующие в рамках единого имущественного комплекса. В связи с этим реализация данного подхода невозможна. В настоящее время Кушвинский завод ЖБИ простаивает. Оценщики не имеют информации о доходах, приносимых ранее данным комплексом. Также, не представляется возможным выделить расходы и доходы, относимые к оцениваемому движимому имуществу, поэтому оценщики считают допустимым отказаться от использования доходного подхода.

4.9. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщик выполнил следующие шаги:

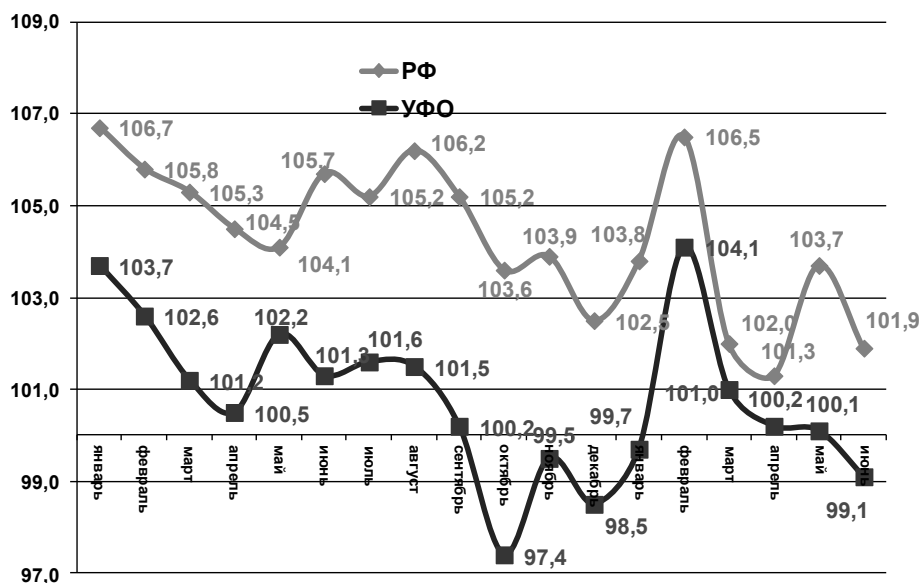
- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- изучил правовую, техническую и другую документацию;
- провел анализ рынка продаж оборудования для производства железобетонных изделий, грузоподъемного оборудования, металлообрабатывающего оборудования, трансформаторных подстанций с целью сбора информации о сложившейся ситуации, а также для выбора объектов-аналогов;
- определил рыночную стоимость объектов оценки с применением сравнительного подхода, затратный и доходный подходы - не применялись.

5. АНАЛИЗ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ УРАЛЬСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2012 ГОДА

В январе-июне 2012 г. в экономике Уральского федерального округа (далее – УФО) наблюдается положительная динамика индекса промышленного производства (рисунок ниже), темпы роста промышленного производства составили 100,4% к уровню января-июня 2011 г.

Рисунок 11. Индекс промышленного производства в 2011 и 2012 гг., в % к соответствующему месяцу предыдущего года.



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Положительной тенденцией является то, что рост идет преимущественно за счет обрабатывающих производств (рисунок ниже). В январе-июне 2012 г. индекс промышленного производства по добыче полезных ископаемых составил 98,5% к уровню января-июня 2011 г., в обрабатывающих производствах – 105,9%, в производстве электроэнергии, газа и воды – 100,3%.

В январе-июне 2012 г. отмечается рост объемов добычи нефти в Тюменской области – на 22,1%. Однако в целом по округу нефти добыто на 0,4% меньше, чем в январе-июне 2011 г., газа природного и попутного – на 4%.

Рисунок 12. Индекс промышленного производства в целом по УФО в 2011 и 2012 гг. по видам экономической деятельности, в % к аналогичному месяцу предыдущего года.



Чугуна в январе-июне 2012 г. произведено 9,7 млн.т (106,5% по сравнению с уровнем января-июня 2011 г.), проката готового – 11,7 млн.т (107,5%), стали – 13,6 млн.т (105,7%), труб стальных – 1,81 млн.т (98,2%), древесины необработанной – 2,5 млн.плотных куб.м (98%), электроэнергии – 91,5 млрд.кВт·ч (102,4%).

Жилищное строительство. В январе-июне 2012 г. в УФО в эксплуатацию было введено 2058,4 тыс.кв.м общей площади жилых домов, что составляет 110,8% от показателей аналогичного периода прошлого года. Объем введенной жилой площади по субъектам Федерации представлен в таблице ниже.

Таблица 36. Строительство жилых домов в январе-июне 2012 года

Субъект Российской Федерации	Введено тыс.кв.м общей площади в январе-июне 2012 г.	в % к январю-июню 2011 г.
Российская Федерация	21038,1	101,9
Уральский федеральный округ	2058,4	110,8
Курганская область	62,1	113,5
Свердловская область	360,4	77
Тюменская область	795,4	113,2
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	230,9	108,6
Ямало-Ненецкий автономный округ	18,9	85,9
Челябинская область	590,6	148,4

В январе-июне 2012 г. по виду деятельности «Строительство» выполнено работ и услуг собственными силами предприятий и организаций в размере 268,9 млрд. рублей, что на 1,3% меньше, чем в январе-июне 2011 г.

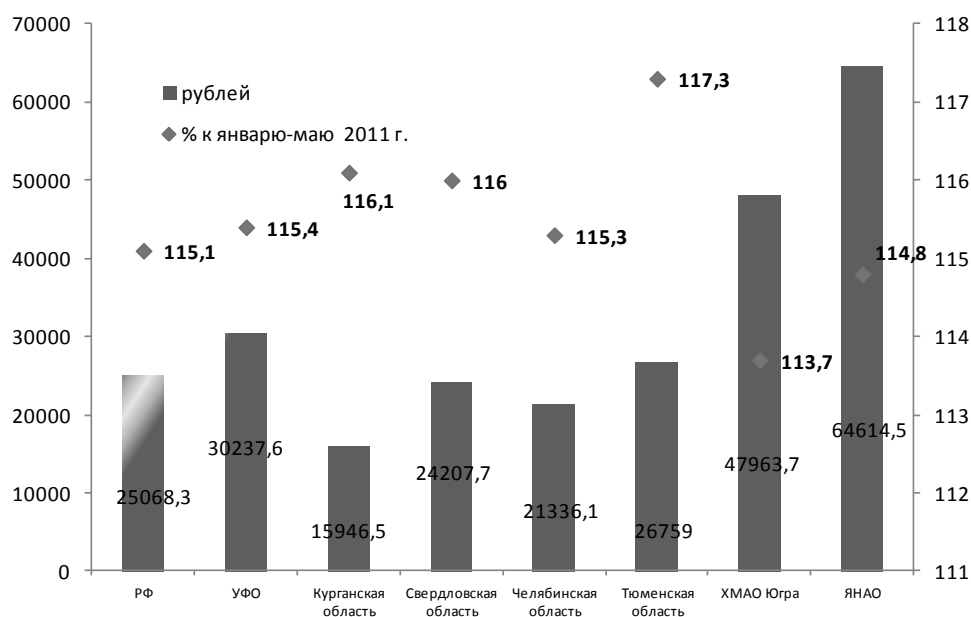
Число построенных квартир, по оценке, увеличилось на 16,2%. Всего построено 28,1 тыс.квартир. Объемы индивидуального жилищного строительства снизились на 14,7%.

В первом квартале т.г. отмечается рост инвестиций в основной капитал, который составил 23,7% к уровню аналогичного периода прошлого года. Уральский федеральный округ по итогам января-марта 2012 г. занимает первое место по доле инвестиций в общероссийском объеме (17,1%).

Наилучшие результаты отмечаются в Челябинской области (137,3%), Ямало-Ненецком (132,8%) и Ханты-Мансийском (126,5%) автономном округах.

Реальная заработная плата увеличилась во всех субъектах Уральского федерального округа. Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2012 г. в целом по УФО увеличились на 5% по отношению к аналогичному периоду 2011 г. Среднемесячная номинальная заработная плата составила 30237,6 рубля, или 115,4% к уровню января-мая 2011 г.

Рисунок 13. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-мае 2012 г.



Сельское хозяйство. В январе-июне 2012 г. скота и птицы произведено в живом весе на 7,6% больше, чем в январе-июне 2011 г., яиц – на 1,3%, молока – на 0,9%.

Поголовье крупного рогатого скота по состоянию на 01 июля 2012 г., по оценке, уменьшилось на 5,6% по сравнению с аналогичной датой 2011 г., свиней – увеличилось на 1,2%.

В январе-мае 2012 г. налоговыми органами федерального округа мобилизован в бюджетную систему Российской Федерации (с учетом платежей, МРИ по КН), включая государственные внебюджетные фонды, следующий объем поступлений: в федеральный бюджет – 864 млрд.рублей, или 40,8% от общероссийских поступлений; в территориальные бюджеты – 322,6 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2012 г. в целом по УФО увеличился на 9,1% по отношению к уровню января-июня 2011 г. Увеличение зафиксировано во всех субъектах Российской Федерации. В Курганской области рост показателя составил 3,3%, Челябинской области – 9%, Тюменской области – 10,6%, Свердловской области – 8,8%, Ямало-Ненецком автономном округе – 7,6%, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – 9,1%.

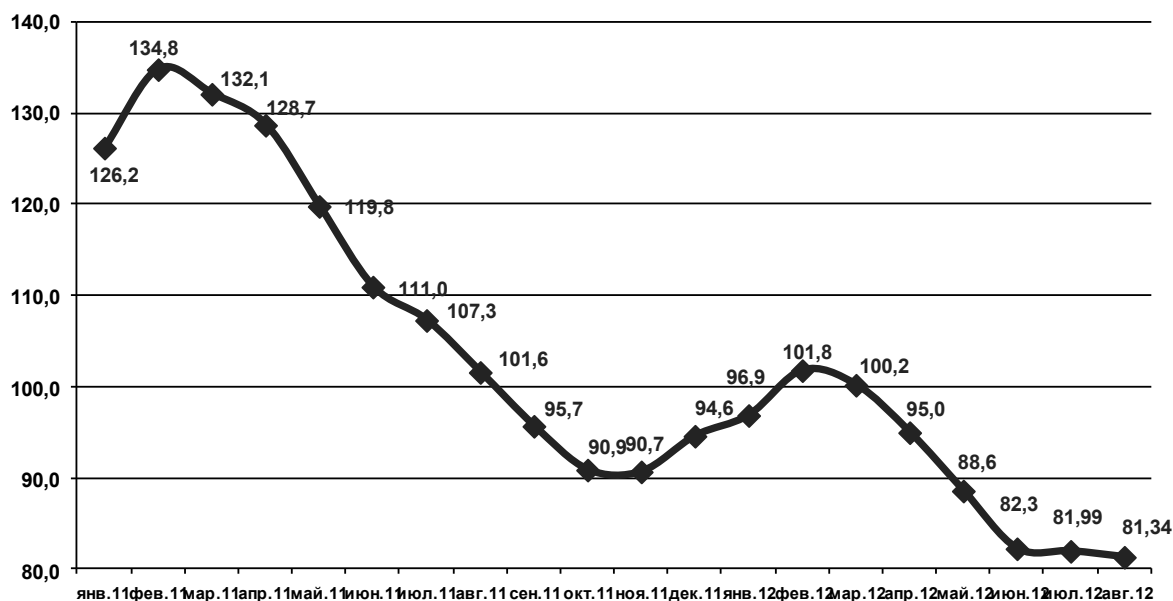
Оборот розничной торговли пищевыми продуктами составил 45,8% от общего объема розничной торговли по УФО. Наименьший удельный вес отмечен в Челябинской области – 39,8%, наибольший - в Ямало-Ненецком

автономном округе – 57,6%.

Численность зарегистрированных безработных в УФО по состоянию на 8 августа 2012 г. составила 81,34 тыс. человек, уменьшившись на 16,1% с начала 2012 г.

Уровень регистрируемой безработицы составил 1,23%. Коэффициент напряженности на рынке труда составляет 0,57 безработных на 1 вакансию.

Рисунок 14. Численность безработных в целом по УФО, тыс. человек



Задолженность по заработной плате по данным органов государственной статистики на 01 августа 2012 г. составила 11,6 млн. рублей, что в 2 раза выше показателя на 01 января 2012 г.

Улучшилась демографическая ситуация. В 2012 г. в целом по округу отмечается естественный прирост населения, который по итогам января-мая т.г. составил 9084 человека. Однако положительная динамика естественного прироста населения достигнута только за счет северных регионов округа.

5.2. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ KARCHER. АНАЛИЗ РЫНКА АППАРАТОВ ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ KARCHER.

Источники информации:

- <http://profdear.ru/index.php?categoryID=111>;
- http://www.karcher.ru/ru/Where_to_buy/Ofycyalne_dycler.htm;
- http://www.karcher.ru/ru/Products/Professional/Apparat_vsokoo_davleniya/Apparat_vsokoo_davleniya_bez_podoreva_vod/ez_podoreva_vod_kstraklass/12863200.htm.

В 1935 инженер Керхер основывает собственную компанию в Штутгарте, чтобы развить свои проекты в области отопительного оборудования и вывести их на рынок. В 1939 году к существующим проектам добавляется разработка систем для предварительного разогрева двигателей аэропланов и отопления кабин. Альфред Керхер совершает прорыв в технологиях очистки в 1950 году с разработкой первой в Европе паровой мойкой высокого давления (DS 350). В течение 10 лет компания основывает 16 дочерних предприятий, которые распределяются по разным регионам, включающим Северную Америку, Африку и Австралию. В 2008 году компания Kärcher представлена уже в 41 стране со своими собственными подразделениями, которые обеспечивают 85% прибыли. 40

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

000 сервисных центров более чем в 190 странах обеспечивают непрерывное обслуживание клиентов по всему миру. В 1974 Kärcher концентрируется на выпуске аппаратов высокого давления. В 1980 году компания расширяет линейку собственных продуктов, чтобы охватить весь спектр задач – от транспорта до зданий. Вехой в развитии компании становится создание и вывод на рынок первого портативного парового очистителя HD 555 profi в 1984 году.

В 1993 году линейка продуктов расширяется за счет бытовой техники. В 2007 году Kärcher выходит на принципиально новый для себя рынок садового оборудования, включающий насосы для полива, дренажные системы, шланги и широкий ассортимент аксессуаров.

В 1986 году Kärcher становится первопроходцем в профессиональном сегменте, внедрив роликовые щетки для поломочных машин. Эффективность очистки с мойками высокого давления увеличивается вдвое за счет грязевой фрезы, разработанной в 1995 году.

Постоянно повышаются требования к качеству уборки, и в 2007 на рынок выходят пылесосы с принципиально новой системой очистки фильтров TACT.

С 2009 года Kärcher выпускает мойки высокого давления, которые могут не только отмыть, но и обновить фасады домов. Достигается это за счет давления в 2500 бар. Инновации остаются основой развития компании Kärcher. С 2008 года компания представила 3 инновационные идеи на мировом рынке моек высокого давления: K HC 10 с гибридной технологией питания, четырехколесную K 2.20 и самые тихие в мире модели K 3.00 и K 4.00. Сегодняшняя стратегия мирового лидера в технологиях уборки продолжает основываться на инновационных идеях и решениях.

Перечень официальных дистрибьюторов компании Kärcher в России представлен ниже:

Таблица 37

№ п/п	Наименование дистрибьютора	Перечень городов, в которых расположены официальные представители
1	Chistoff TEN Company	Екатеринбург, Курган, Нижний Тагил, Пермь, Челябинск
2	ГРИН РЭЙ	Арзамас, Йошкар-Ола, Казань, Киров, Набережные Челны, Нижний Новгород
3	КАРЕКС	Апатиты, Архангельск, Димитровград, Ижевск, Йошкар-Ола, Казань, Мурманск, Набережные Челны, Нижний Новгород, Новороссийск, Пенза, Пермь, Самара, Санкт-Петербург, Саранск, Саратов, Северодвинск, Тольятти, Ульяновск, Чебоксары, Череповец
4	КОМПАНИЯ НЬЮКОМ	Волгоград, Волжский, Липецк, Москва, Рязань, Самара, Сургут, Тверь, Тула, Ярославль,
5	КОНТАКТ ИНТЕРНЕЙШНЛ	Санкт-Петербург, Выборг
6	КРИСТОФЕР	Ангарск, Астрахань, Барнаул, Бердск, Бийск, Благовещенск, Воронеж, Владивосток, Иркутск, Кемерово, Краснодар, Красноярск, Курск, Москва, Нальчик, Новосибирск, Омск, Ростов-на-Дону, Сочи, Ставрополь, Томск, Улан-Удэ, Хабаровск
7	МАШПРОМ	Екатеринбург, Курган, Нижний Тагил, Тюмень
8	ОМЕГА	Калининград
9	РД ТЕХНОЛОГИЯ	Уфа, Стерлитамак, Октябрьский, Оренбург, Нефтекамск
10	ТВОЙДОДЫР	Москва
11	ЧИСТАЯ КОМПАНИЯ	Воронеж, Екатеринбург, Калининград, Москва, Санкт-Петербург
12	ЭЛЕКТРОДОМ	Махачкала, Избербаш

Являясь лидером мирового рынка, Karcher предлагает широчайший ассортимент продукции – мобильные и стационарные аппараты высокого давления с подогревом или без подогрева воды, оснащенные электродвигателем или двигателем внутреннего сгорания.

К аппаратам высокого давления без подогрева воды экстракласса, идентичным объекту оценки «Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28», относятся следующие модели:

Рисунок 15

	HD 10/21 4 S	HD 10/23 4S	HD 10/25 4 S
Источник питания (ч/В/Гц)	3/400/50	3/400/50	3/400/50
Производительность (л/ч)	1000	1000	600-1000
Рабочее давление (бар/МПа)	210/21	230/23	30-250/3-25
Макс. давление (бар/МПа)	231/23,1	253/25,3	275/27,5
Макс. температура на входе (°C)	up to 60	60	up to 60
Потребляемая мощность (кВт)	3	7,3	9,2
Вес (кг)	62	62	62
Габариты (длина x ширина x высота) (мм/см)	560x118x159	560x500x159	560x500x159
Емкость для моющего средства (л)	5	6	6

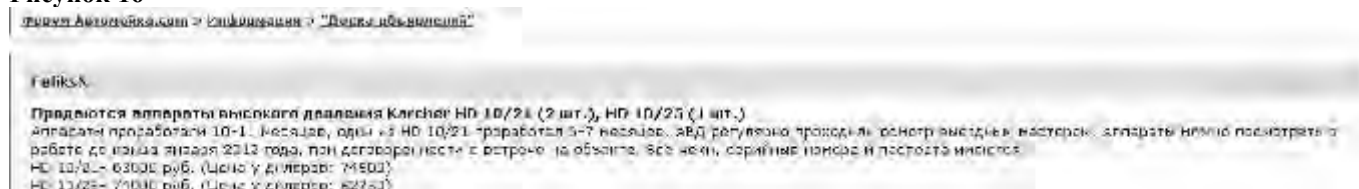
	HD 13/18 4 S Plus	HD 13/18 4 SX Plus
Источник питания (ч/В/Гц)	3/400/50	3/400/50
Производительность (л/ч)	600-1000	650-1000
Рабочее давления (бар/МПа)	30-100/3-10	30-100/3-10
Макс. давление (бар/МПа)	108/10,8	108/10,8
Макс. температура на входе (°C)	up to 60	up to 60
Потребляемая мощность (кВт)	3,1	4,2
Вес (кг)	62	64
Габариты (длина x ширина x высота) (мм/см)	560x500x169	580x500x169
Емкость для моющего средства (л)	5	5

Основным ценообразующим фактором является производительность данного оборудования.

Проанализировав рынок продаж данной техники, Оценщик выделил несколько типов продавцов:

- Объявления о продаже от частных лиц о продаже, как нового, так и бывшего в употреблении оборудования;

Рисунок 16



- официальные дистрибьюторы – цена колеблется от 55 900 руб. до 56 090 руб. включая НДС;
- интернет-магазины – цены варьируются от 55 900 руб. до 87 750 руб. и выше (см. рисунки ниже):

Рисунок 17






<p>Vasko.ru (495)775 2767</p> <p>Отзывов о фирме(0) Добавить отзыв</p>	<p>Москва</p> <p>Vasko.RU</p>	<p>55900р.</p> <p>цена на 23.01.2013 под заказ</p>	<p>Karcher HD 10/21 мойка высокого давления HD 10/21-4 S Давление макс.мощность, бар: 210 Забор воды на высоте: Есть Мощность, Вт: 7800 Насосная система: Латунная Производительность, л/час: 1000 Автоматическое отключение: Есть Вес, кг: 6,62 ...</p>	
<p>Vasko.ru (495)775 2767</p> <p>Отзывов о фирме(0) Добавить отзыв</p>	<p>Москва</p> <p>Vasko.RU</p>	<p>66405р.</p> <p>цена на 23.01.2013 под заказ</p>	<p>Karcher HD 10/21 мойка высокого давления HD 10/21-4 S Давление макс.мощность, бар: 210 Забор воды на высоте: Есть Мощность, Вт: 7800 Насосная система: Латунная Производительность, л/час: 1000 Автоматическое отключение: Есть Вес, кг: 6,62 ...</p>	
<p>Klimatovka.ru 250 5964</p> <p>Отзывов о фирме(0) Добавить отзыв</p>	<p>Москва</p>	<p>69000р.</p> <p>цена на 23.01.2013</p>	<p>Karcher HD 10/21 Профессиональный аппарат высокого давления без подсоединяемого ...</p>	
<p>Komfortlife.ru 084-7105</p> <p>Отзывов о фирме(0) Добавить отзыв</p>	<p>Москва</p>	<p>69000р.</p> <p>цена на 23.01.2013</p>	<p>Karcher HD 10/21 профессиональный аппарат высокого давления без подсоединяемого ...</p>	

Рисунок 18

Бренд: мойка высокого давления * Мойка высокого давления * Karcher * **Karcher HD 10/21-4 S**

Мойка высокого давления Karcher HD 10/21-4 S

Копировать ссылку | Добавить в корзину | Tweet | Поделиться



Сравнить

Цены продавцов

Наличный расчет: **2 733 р.** [Сравнить продавца](#)

Безналичный расчет: **2 733 р.** [Сравнить продавца](#)

Цены продавцов:

2 733 р. [\(020\) 3627318](#) **Superмойка.by**

2 733 р. [\(020\) 8727318](#)

[Сравнить все цены!!!](#)

профессиональная, макс. давление: 210 бар, производительность: 1000 л/час, возможность использования пистолета-продувки, вес: 6,6 кг

Рисунок 19

Каталог товаров * Автомойка Karcher HD * Karcher HD 10/21-4 S

← Karcher HD 10

Karcher HD 10/21-4 S →

Karcher HD 10-21-4 S

Имя: **HD 10-21-4 S**

Защитите вход по этому товару

Вид: профессиональная

Бренд: [Karcher](#)

Идет в корзину

В качестве объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были выбраны предложения от официальных дилеров компании Karcher, а также оборудование, представленное на сайтах интернет-магазинов. Основными критериями отбора являлись:

- полная идентичность объекта-аналога оцениваемому объекту (отсутствие отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам);
- минимальная продажная стоимость оборудования, т.к. оценку машин и оборудования рекомендуется осуществлять в соответствии с общепринятыми понятиями и принципами, содержащимися, в частности, в международных и отечественном стандартах оценки. Сравнительный подход основан на *принципе замещения*, который исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке

цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Физический износ объектов-аналогов составляет 0%, т.к. на продажу выставлены новые аппараты высокого давления. Цены объектов-аналогов включают в себя НДС.

5.3. БЕТНОСМЕСИТЕЛЬНЫЕ УСТАНОВКИ BHS SONTHOFEN: НАЗНАЧЕНИЕ, ТИПЫ

Источник информации:

- <http://www.rumixingplant.com/germany-concrete-mixer.html>
- http://dorkomteh.ru/excapedia/technic/type/betnosmesiteli/bhs_sonthofen_gmbh
- <http://www.345mz.ru/ru/page/n88.html>

BHS является специалистом по бетоносмесительным установкам для строительных объектов, где требуется высокая производительность, напр., для строительства дорожных покрытий из бетона, аэропортов, плотин и каналов. Установки BHS производят за каждый цикл смесь точно по рецептуре, имеющую надёжную однородность. Бетоносмесительная установка BHS собирается модульно из многих контейнерных элементов. Двухвальный смеситель циклического действия фирмы BHS является сердцем любой смесительной установки. За очень короткое время перемешивания он достигает при любой рецептуре постоянно высокую однородность смеси.

Назначение: Высокопроизводительные бетоносмесители DKX применяются в бетоносмесительных установках для получения высококачественных бетонных смесей.

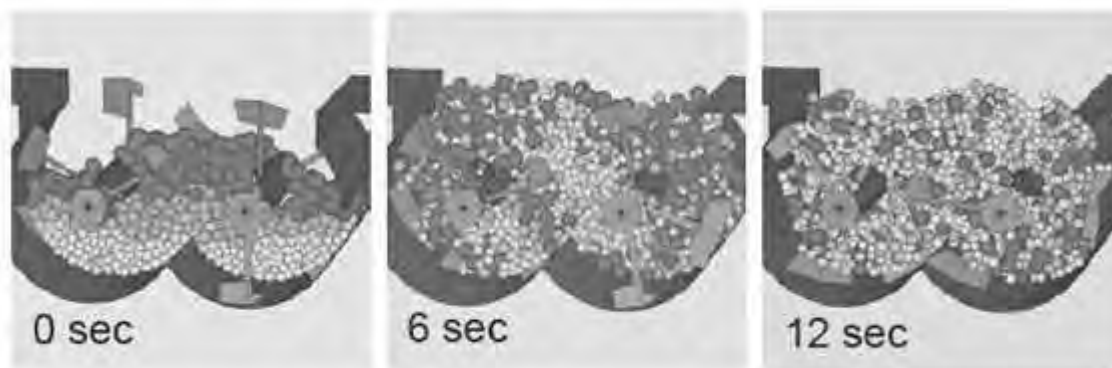
Преимущества:

- высокая производительность и исключительная надёжность;
- лучшее и стабильное качество бетонных смесей;
- расход цемента при использовании бетоносмесителя DKX снижается на 10% по сравнению с бетоносмесителями другого типа;
- экономия энергии;
- эффективность при эксплуатации;
- наиболее оптимальная конструкция задвижки для разгрузки в автобетоносмесители;
- минимальный износ бетоносмесителя.

В преимуществах использования смесителей BHS убедились десятки строительных организаций России из Москвы, Тюмени, Нижнего Новгорода, Сочи, Казани, Екатеринбурга, Магнитогорска, Северодвинска, Обнинска, Нижнекамска и др.

Изображения, представленные ниже, демонстрируют образование однородности смеси в процессе перемешивания в двухвальном смесителе BHS периодического действия.

Рисунок 20. Образование однородности смеси во время процесса смешивания



Ниже представлен модельный ряд и технические характеристики стационарных бетоносмесителей BHS SONTHOFEN.

Рисунок 21

Тип	Сухая загрузка	Уплотненная бетонная смесь на порцию	Выход уплотненной бетонной смеси				Система привода	Максимальная крупность компонентов бетонной смеси Промышленный бетон
			Автобетономешалка		Самосвал			
			Циклов/час	м ³ /час	Циклов/час	м ³ /час		
DKX 0.50	0.75	0.5	73	37	73	37	15	64
DKX 0.75	1.13	0.75	65	49	65	49	22	64
DKX 1.00	1.5	1	58	58	60	60	37	64
DKX 1.25	1.88	1.25	53	66	53	66	45	64
DKX 1.67	2.51	1.67	48	80	49	62	55	64
DKX 2.00	3	2	49	98	53	100	65	64
DKX 2.25	3.38	2.25	46	104	50	113	65	64
DKX 2.50	3.75	2.5	48	120	56	140	75	64
DKX 2.75	4.13	2.75	46	127	55	151	2×45	64
DKX 3.00	4.5	3	44	132	53	159	2×55	64
DKX 3.50	5	3.33	41	137	50	167	2×65	64
DKX 3.50	5.25	3.5	42	147	52	162	2×55	64
DKX 4.00	6	4	39	155	49	196	2×65	64
DKX 4.50	6.75	4.5	37	167	51	230	2×75	64
DKX 5.00	7.5	5	35	175	50	250	2×90	64
DKX 6.00	9	6	31	185	48	288	2×110	64
DKX 7.00	10.5	7	28	196	44	308	4×75	64
DKX 8.00	12	8	26	208	43	344	4×90	64
DKX 9.00	13.5	9	24	216	43	367	4×110	64

Основным ценообразующим фактором является производительность (выход уплотненной бетонной смеси) данного оборудования.

На российском рынке продаж бетонной техники лидирующее положение занимает ОАО «345 механический завод», предлагающий высокопроизводительные бетонные заводы на базе бетоносмесителей DKX фирмы BHS-Sonthofen GmbH (Германия). Объект оценки «Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ» был приобретен в 2006 г. именно у этой компании. В процесс анализа Оценщик связался с представителями ОАО «345 механический завод» и в результате интервьюирования директора по продажам Петруша В.А. (тел. 7-925-803-85-25) выяснилось, что аналогичная продукция уже не производится. Информация по стоимости будет использована далее в рамках сравнительного подхода.

5.4. СТАНКИ МЕТАЛЛООБРАБАТЫВАЮЩИЕ: ТИПЫ, ХАРАКТЕРИСТИКИ, АНАЛИЗ РЫНКА

5.4.1. Производство металлообрабатывающего оборудования в России

Источник информации:

- <http://marketing-i.ru/news/760/>

Производство металлообрабатывающего оборудования в России в первом полугодии 2012 года выросло на 80%. К современным металлорежущим станкам предъявляют следующие требования: небольшие габариты станка, экономичность, точность обработки, унифицированность.

Помимо приобретения нового металлообрабатывающего оборудования российские потребители часто пользуются лизингом и покупают б/у станки.

Парк металлообрабатывающего оборудования в России на 90% состоит из станков российского производства. Основными производителями на российском рынке металлообрабатывающего оборудования являются отечественные компании: ОАО «Астраханский станкостроительный завод», ОАО «Армез», ОАО «Завод «Сельмаш», ОАО «Стерлитамакский станкостроительный завод».

На российском рынке металлообрабатывающего оборудования доля экспорта от производимой продукции составляет около 60%. Основные страны-производители металлообрабатывающего оборудования, ведущие поставки на российский рынок металлообрабатывающего оборудования - Япония, Германия, Китай, Южная Корея. В структуре импорта металлообрабатывающего оборудования на российский рынок с каждым годом увеличивается доля китайских компаний, постепенно заменяя продукцию других стран.

Объем производства металлорежущих станков в России в 2010 году составил 2 002 шт., а по итогам 2011 объем внутреннего производства металлорежущих станков увеличился на 22% и составил 2 446 шт.

Рисунок 22. Объем производства станков металлорежущих в 2010 и 2011 гг., шт.



Период январь – июнь 2012 года характеризуется увеличением производства по сравнению с аналогичным периодом 2011 года. Объем производства станков металлорежущих увеличился на 80% по сравнению с январем–июнем 2011 года. Производство в июне 2012 года увеличилось на 87% по сравнению с июнем 2010 года.

Рисунок 23. Структура объёма производства станков металлорежущих в январе-июне 2011 и 2012 гг.,

шт.

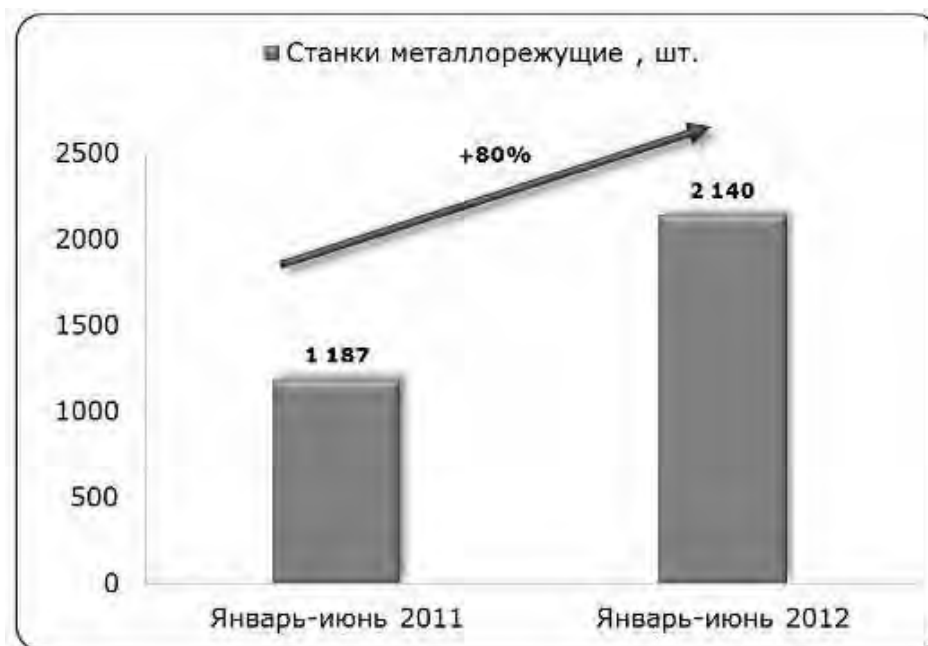


Рисунок 24. Объём производства станков металлорежущих в июне 2010, 2011 и 2012 гг., шт.



В январе-июне 2012 года происходит увеличение объемов производства металлорежущих станков, в среднем на 17% каждый месяц. Самое существенное увеличение объемов производства (на 151% по сравнению с предыдущим месяцем) произошло в марте 2012 года, когда российскими компаниями было произведено 770 станков металлорежущих.

Рисунок 25. Объём производства станков металлорежущих в январе-июне 2012 гг., шт. и в процентах



5.4.2. Токарно-винторезный станок 1К62

Источники информации:

- http://www.rustan.ru/t_267_1k62.htm
- <http://novator-grp.ru/rus/stanki-ussr/1K62/>

Токарно-винторезный станок 1К62 предназначен для выполнения разнообразных токарных работ, в том числе для нарезания метрической, модульной, дюймовой и питчевой резьб на заготовках, устанавливаемых в центрах или патроне.

Основные достоинства предлагаемой серии станков - высокая мощность главного привода, большая жесткость и прочность всех звеньев кинематической цепи, надежность и виброустойчивость конструкции, широкий диапазон частот вращения шпинделя, рассчитанных на скоростное и силовое резание.

Базовая модель серии - универсальный токарно-винторезный станок **1К62Д**, который является усовершенствованным прототипом хорошо зарекомендовавшего себя во многих странах мира станка **1К62**, выпускавшегося ранее заводом "**Красный пролетарий**". В настоящее время станок снят с производства, но имеет несколько аналогов на рынке токарных станков (см. рисунок ниже).

Рисунок 26

Аналоги станка 1К62			
Фото	Модель	Характеристики	Цена руб. с НДС
	BH-1340A DRO	φ330, РМЦ 1015мм, с УЦИ, JET	269 000.00
	BH-1840 ZK	φ 460 мм, РМЦ 1015 мм, с УЦИ, JET	619 000.00
	BH-1880 ZK	φ 480 мм, РМЦ 1524 мм, с УЦИ, JET	680 000.00
	BH-2040 ZH	φ500 мм, РМЦ 1015мм, с УЦИ, JET	670 000.00
	BH-2080 ZH	φ500 мм, РМЦ 1525 мм, с УЦИ, JET	720 000.00
	CU400	φ440мм, РМЦ 1000мм, Болгария	627 688.00
	1B820	φ445мм, РМЦ 750мм	689 000.00
	CU500M	φ500мм, РМЦ 1000мм, Болгария	923 097.00
	1B82Г	φ445, ГАП φ-620мм, РМЦ 1000мм	962 000.00
	1B82Г-1.6	φ445, ГАП φ-620мм, РМЦ 1500мм	1 018 000.00
	1B825M/1000	φ500-630мм, РМЦ 1000мм, д. отв. 70мм	1 057 000.00
	1B825M/1500	φ500-630мм, РМЦ 1500мм, д. отв. 70мм	1 123 500.00

Ввиду прекращения выпуска токарно-винторезного станка 1К62, приобретение нового станка с именно таким обозначением невозможно. На рынке достаточно много токарно-винторезных станков, бывших в эксплуатации, состояние и цена которых зависит от интенсивности их эксплуатации. Достаточно часто можно встретить станки в хорошем состоянии за невысокую цену. Много предложений по станкам 1К62 после капитального ремонта - здесь цена зависит как от первоначального состояния станка, так и от объёма произведённых работ: встречаются как просто перекрашенные "освежённые" экземпляры, так и с перешлифованной станиной, новыми комплектующими и электрикой. На последние токарно-винторезные станки часто предоставляется гарантия. Существует и новые аналоги токарно-винторезного станка 1К62, их цена на сегодняшний день составляет около 1 миллиона рублей.

5.4.3. Металлообрабатывающее оборудование фирмы Gocmaksan

Источники информации:

- [http://www.tehno-mashina.ru/manufacturer/GocMaksan/;](http://www.tehno-mashina.ru/manufacturer/GocMaksan/)
- <http://snabtech.com/p2602222-stanok-dlya-gibki.html;>
- <http://tech4stroy.ru/companies/192;>
- <http://www.gocmaksan.com.tr/ru;>
- [http://bestendfast.zakupka.com/p/272687-elektrohidravlicheskiy-standok-gocmaksan-hb-12-turciya/.](http://bestendfast.zakupka.com/p/272687-elektrohidravlicheskiy-standok-gocmaksan-hb-12-turciya/)

Компания Gocmaksan была образована в 1960 году в г. Анкара, Турция. Качественное производство 14-и

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

типов 37-моделей электрогидравлических и электромеханических станков для резки и гибки арматурной стали различных классов и диаметров гарантировало компании GOSMAKSAN почетное место в мире строительного бизнеса.

Деятельность компании началась с производства и ремонта ручных инструментов, используемых в строительстве.

В 1978 году было принято решение о производстве первых электрических станков для резки и сгибания строительной стали, и компания, несмотря на все проблемы, приступила к испытательному производству. Вначале, после проведения испытаний прототипов станков, было пройдено к производству однотипных с одинаковой мощностью станков для рубки и загибания.

С целью продвижения на зарубежные рынки под гарантией и качеством марки «Göçmaksan», компания с 1998 года начала осуществлять экспорт своей продукции. Компания кроме производства стандартных станков, осуществляет производство станков различной мощности и технической характеристики, в соответствии с заказами от зарубежных потребителей.

Сегодня, компания которая начала свою производительную деятельность в 1960 году в маленькой мастерской площадью 30 м2, продолжает ее на производственной базе площадью 8500 м2, где производятся станки более 25 видов. Компания, владеющая 80% рынка, 35% своей продукции продолжает продавать за рубеж, 65% внутри страны.

В ассортименте компании встречаются следующие виды станков:

Рисунок 27



Станок серии HB, аналогичный объекту оценки «Станок для гибки арматурной сетки», предназначен для гибки арматурной сетки с гидравлической системой с приводом двойного действия. Станок сгибает арматурную сетку шириной до 3 метров с диаметром прутьев в 12 мм, при одновременной настройке 3-х размеров углов максимум до 135 градусов. Управляется вручную и автоматически, с электрической панели или от педали. Все это делает станок простым в управлении и техобслуживании.

Рисунок 28



Оценщику не удалось получить информацию о себестоимости данного оборудования от компании-производителя. На российском рынке аналогичные станки продаются через посредников:

Рисунок 29

Станок для гибки арматурной сетки GOSMAKSAN HB 12

Станок GOSMAKSAN серии HB предназначен для гибки арматурной сетки.

Станок серии HB предназначен для гибки арматурной сетки с гидравлической системой и принципом двойного действия. Станок гибит арматурную сетку шириной до 3 метров с диаметром прутьев до 12 мм, при одновременной нагрузке 340 килограмм с углом до 135 градусов. Управляется вручную и автоматическим, с электрической панелью и пульт дистанционного управления.

Сертификаты: Испанские сертификаты безопасности (98/79) и сертификаты CE. Сертификат Соответствия ГОСТ Р. Сертификат качества ISO 9001:2008 и Сертификат ТРЕК. Компания Тюрк Стандарт.

Таблица 1. ИД.

Цена на Станок для гибки арматурной сетки GOSMAKSAN HB 12

Цена базовая

Дополнительная информация по Станок для гибки арматурной сетки GOSMAKSAN HB 12

Производитель: GOSMAKSAN

Страна происхождения: Турция

Год производства: 2009

Купить Станок для гибки арматурной сетки GOSMAKSAN HB 12

GOSMAKSAN.Ltd.Co

Адреса

Set. SK. No.48 DUTLU, Akhlaqatliq Eri, Yanchov, Yanchov, 03070

Телефон: +90 312 312 44 46

Факс: +90 312 312 44 14

Компьютерная почта: info@GOSMAKSAN.Ltd.Co

Сайт: www.GOSMAKSAN.Ltd.Co

Компьютерная почта: info@GOSMAKSAN.Ltd.Co

Башенные краны. Самые цены ниже!
Башенные и самонесущие краны высотой от 100 метров!

Подъемник наклонный
Гарантия безопасности и удобства. Различные модификации. Быстрая установка!

Грузовой подъемник
Идеальное решение: консьеры, диски, спелотри, под условия работы.

Дата публикации: 03.05.2010

Станок для гибки арматурной сетки ГОСМАКСАН НВ 12

Станок ГОСМАКСАН серии НВ предназначен для гибки арматурной сетки

В наличии
 Цену уточняйте

Страница удалена | График работы

Перезагрузите мне

Контактная информация

Контактное лицо: отдел продаж

Телефон: +7 (495) 393-30-79, звонки из Москвы и области

+7 (800) 500-80-06, бесплатные звонки из регионов

+7 (815) 454-79-70, бесплатная служба поддержки клиентов

Email: zhabtech@gmail.com

ICQ: 616262906

Skype: zhab-tech

Адрес: Московская обл., Люберецкий район, Толькино, Гаршина 11, Москва, 140070, Россия

Электрогидравлический станок Gostmaksan NB 12 (Турция)

Станок производит загибку арматурных сеток диаметром до 12 мм при ширине от 3 до 6 метров. Арматурные сетки на стройплощадке легко загибаются до 135 градусов.

Цена: 9 280 €

Под заказ , 14 дней

Страница удалена | Перезагрузите мне

Контактная информация

Телефоны: [+380995000000](tel:+380995000000) | Адрес: 02099, Украина, Киев, ул. Бориспольская, 7

Детальное описание товара

Технические характеристики

Мощность двигателя

0,5 кВт

Некоторые из вышеперечисленных предложений будут использованы Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки «Станок для гибки арматурной сетки» в рамках сравнительного подхода.

5.5. РЫНОК ЛОМА ЧЕРНЫХ МЕТАЛЛОВ

Источники информации:

- <http://www.ruslom.ru/?page=company>;
- <http://www.ruslom.ru/?page=retcentre&type=1>;
- <http://lom.rusmet.ru/>;
- <http://ruslom.com/news-201302-04-world-metal-scrap-market.php>;
- <http://ekb.rosfirm.ru/lom-chernyh-metallov-1308>.

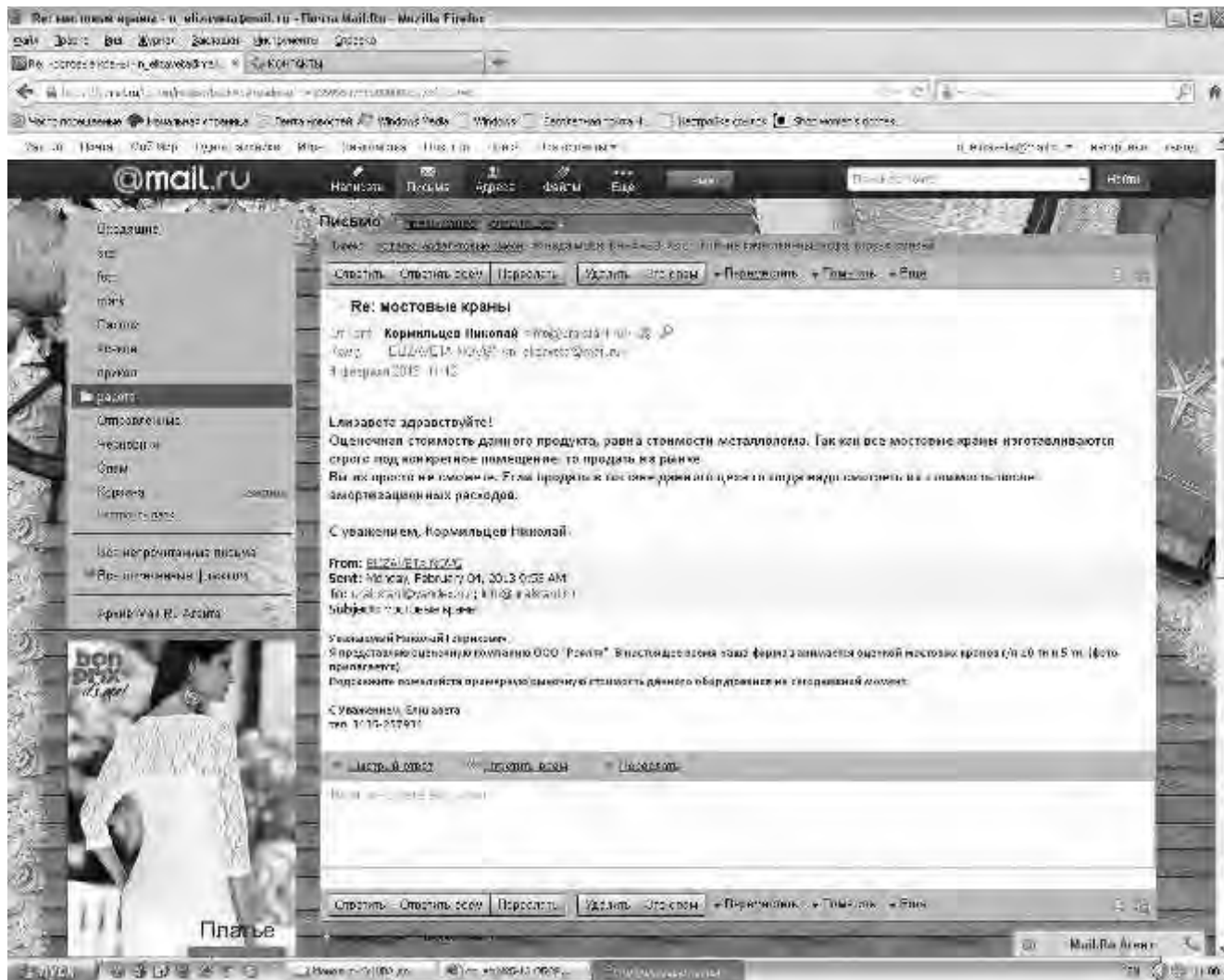
В результате интервьюирования представителей Заказчика (производственный директор ООО "Монолит" Шушпанов Н.И. (тел.8-912-677-5606), исполняющий директор ЗЖБИ Трегубов Г,Г, (тел.8-932-606-2547), заместитель директора ЗЖБИ Семячков О.Н. (тел.8-932-1145-715)) рыночная стоимость объекта оценки «Кран

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

мостовой 10 тн, инв.№492» определялась как стоимость оставшихся от объекта годных остатков и материалов, с учетом затрат на их демонтаж. Кроме этого, Оценщик связался с представителем Компании ЗАО «Урал Шталь» в Екатеринбурге, занимающейся производством и поставкой грузоподъемного оборудования. Относительно объекта оценки №26 (согласно перечню имущества в задании на оценку) «Кран мостовой 10 тн, инв.№492» в текущем состоянии директор компании ЗАО «Урал Шталь» Кормильцев Николай Генрихович (Тел.: + 7 (343) 378 69 57) ответил следующее: «Оценочная стоимость данного продукта, равна стоимости металлолома. Так как все мостовые краны изготавливаются строго под конкретное помещение, то продать на рынке Вы их просто не сможете» (см. рисунок ниже:)

Рисунок 30



5.5.1. Мировой рынок металлолома

Цены на металлолом на мировом рынке продолжают идти вниз. Слабость длинномерного проката вынуждает металлургов сокращать закупки сырья и тщательно выбирать поставщиков. При этом, большинство потребителей благодаря закупкам в первой половине января располагают достаточными запасами и поэтому могут позволить себе не торопиться.

Турецкие мини-заводы к началу февраля были вынуждены опустить экспортные котировки на арматуру до около \$600 за т FOB, сбавив, в среднем, \$20 за т за последние три недели. Теперь они ожидают аналогичного понижения от поставщиков металлолома. В последних числах января стоимость американского и европейского материала HMS №1&2 (80:20) сократилась до \$390–400 за т CFR, постепенно сдвигаясь к нижней границе этого

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

интервала. Цена на румынский лом 3А опустились до около \$380 за т CFR.

Подъем курса евро до самого высокого значения по отношению к доллару с ноября 2011 года привел к практически полному уходу западноевропейских трейдеров с турецкого рынка.

В Азии котировки на металлолом тоже пошли на понижение. Причем, наиболее резко сбавили цены японские поставщики, которые еще недавно активнее всех раскручивали рынок. Стоимость материала H2 при поставках в Корею упала до \$350–360 за т FOB, хотя еще менее двух недель тому назад японские компании пытались взвинтить цены до более \$380 за т FOB. Впрочем, в отличие от евро, японская иена подешевела по отношению к доллару, так что для экспортеров нынешняя ситуация не так уж критична. Вместе с японским подешевел и американский лом HMS №1&2 (80:20), который предлагается по \$385–395 за т CFR.

Судя по всему, удешевление металлолома в первой половине февраля распространится на все региональные рынки. Снижение котировок в этом месяце, очевидно, произойдет также в США и ЕС. Впрочем, трейдеры надеются, что этот спад будет непродолжительным. Как ожидается, во второй половине февраля покупатели начнут возвращаться на рынок, а поставщики получают возможность для реванша.

5.5.2. Российский рынок лома черных металлов

На российском рынке лома сложилась непростая ситуация: согласно опросу **Rusmet.ru**, проведенному в январе 2013 года, неопределенность, непонимание участниками рынка правил и перспектив развития рынка — основные дестабилизирующие факторы. Многие ломозаготовители в условиях неопределенности сталкиваются с необходимостью сокращать бизнес и уменьшать количество площадок, отказываясь от закупки современного дорогостоящего оборудования, что в перспективе неизбежно приведет к полному уходу из ломового бизнеса. Однако, принятие необходимых инвестиционных решений в отсутствие ясных перспектив невозможно.

Главным событием 2013 года в области нормативно-правового обеспечения деятельности отрасли ломопереработки, способным существенно улучшить степень определенности на рынке, станет выход измененного закона об обращении с отходами производства и потребления. Рассмотрение законопроекта в Государственной Думе во втором чтении запланировано на февраль.

Ломозаготовительная отрасль является жизненно важной для металлургов — ежегодный объем сбора только черного лома находится в последние годы на уровне 20–30 млн т (пик ломосбора пришелся на 2004–2005). Объем рынка в России от 8 до 24 млрд. долл. — в зависимости от рыночной конъюнктуры и уровня цен. В России отрасль несет еще и высокую социальную нагрузку: на постоянной основе занято более 30 000 работников, а если подсчитать всех, кто вовлечен в сбор лома «на земле», то, по экспертным оценкам, мы получим от 200 до 500 тысяч человек. Это значит, что ситуация в ломозаготовительной отрасли влияет на уровень жизни 1 миллиона человек (вместе с членами семей).

На внутреннем рынке России в основном потребляют металлолом являются такие предприятия, как: «Северсталь», «ММК», «НЛМК», «НСММЗ», «ЗСМК», «ОМК-Сталь», «НТМК», «Выксунский МЗ» и другие.

Особенностью рынка лома является быстрое изменение стоимости товара: например, лежащая на площадке 1000 тонн металлолома за 10 дней может изменить свою стоимость на 20 – 50 тыс. долл. США, что сопоставимо с ценой не самого дешевого автомобиля. Еще более важно получить своевременный прогноз ситуации металлургам — при закупках 100 тыс. тонн и более за 10 дней размер прибыли или убытка может достигать 2 – 5 млн. долл. США!

5.5.3. Категории лома чёрных металлов

Категории лома чёрных металлов согласно ГОСТ 2787-75 «Металлы чёрные вторичные. Общие технические условия» представлены ниже:

Рисунок 31

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Состав	Степень чистоты	Габариты и масса
Стальные лом и отходы № 3 (3А)		
<p>Кусковые лом и отходы, стальной скрап, удобные для загрузки пневматических агрегатов. Не допускаются проволочка и изделия из проволоки</p>	<p>Не допускается наличие цветных металлов. Легированный лом не должен смешиваться с углеродистым и должен быть только одной группы или марки. Металл не должен быть горелым, разведенным кислотами и прожарленным. (Налет ржавчины допускается). Засоренность безредными примесями не должна превышать 1,5% по массе.</p>	<p>Размеры кусков должны быть не более 800*300*500 мм. Толщина металла должна быть не менее 6 мм. Трубы должны иметь наружный диаметр не более 150 мм и толщину стенки не менее 6 мм. Трубы с большим диаметром должны быть сплюснуты или разрезаны по образующей. Длина выступов продольными и кусков не должна превышать 100 мм. Масса куска должна быть не менее 1 кг.</p>
Негабаритные стальные лом и отходы (5А)		
<p>Кусковые лом и отходы и стальной скрап Не допускаются проволочка и изделия из проволоки</p>	<p>Не допускается наличие цветных металлов. Легированный лом не должен смешиваться с углеродистым и должен быть только одной группы или марки. Металл не должен быть горелым, разведенным кислотами и прожарленным (налет ржавчины допускается). Засоренность неметаллическими примесями не должна превышать 3% по массе.</p>	<p>Толщина металла должна быть не менее 6 мм</p>
Лом для пакетирования № 2 (12А)		
<p>Стальные, листовые, полосовые и сортовые отходы, кровля, легированный промышленный и бытовой лом, проволока и изделия из нее, металлоконструкции, трубы. Стальные катушки не допускаются</p>	<p>Не допускается наличие цветных металлов. Углеродистая сталь не должна смешиваться с легированной. Металл не должен быть луженым, эмальерованным, оцинкованным, покрытым другими цветными металлами, горелым, разведенным кислотами и прожарленным. Засоренность безредными примесями не должна превышать 2% по массе.</p>	<p>Толщина металла должна быть не менее 6 мм Максимальные линейные размеры не должны превышать 3500*2500*1000 мм.</p>
Негабаритные чугунные лом и отходы №1 (20А)		
<p>Машинные чугунные отходы</p>	<p>Не допускается наличие цветных металлов. Чугун не должен быть горелым, разведенным кислотами и прожарленным. Засоренность неметаллическими примесями не должна превышать 3% по массе.</p>	<p>Не репакетировать.</p>

Состав	Степень чистоты	Габариты и масса
--------	-----------------	------------------

Негабаритные чугуны лом и отходы № 2 (21А)		
Чугунные пескощиты и поддоны	Не допускается наличие цветных металлов Металл не должен быть проржавленным. Загрязненность неметаллическими примесями не должна превышать 3% по массе.	Не регламентируются.
Негабаритные чугуны лом и отходы № 3 (22А)		
Чугунные отливки с повышенным содержанием фосфора. Отливки из ковкого чугуна, чугунные трубы.	Не допускается наличие цветных металлов. Металл не должен быть горелым, разведенным кислотами и проржавленным. Загрязненность неметаллическими примесями не должна превышать 3% по массе. Допускается примесь трудноотделимой стали не более 3% по массе.	Не регламентируются.

Ниже представлены цены, сложившиеся на российском рынке лома черных металлов.

Рисунок 32

№	Дата	Мерка	Плотность, т	Цена	Страна отгрузки	Автор объявления
15210	05.02.2013	16А	100 т.	6500.00 Руб. без НДС	САМАРА (САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ)	Иванова Лена ООО "ПО" Тел. +78462219906
Продаем лом 16А (в т.ч. до 10-20% чугунной стружки). Ежемесячный объем от 100 тонн +79272020520 Ольга						
15237	06.02.2013	16А	40 т.	6500.00 Руб. без НДС	БЕЗЫМЯНКА (САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ)	Иванова Лена ООО "ПО" Тел. +78462219906
Продаю лом 16А. Самовывоз а/т. 8-927-20-20-520 Ольга						
15240	06.02.2013	3А	40 т.	6000.00 Руб. без НДС	САМАРА (САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ)	Иванова Лена ООО "ПО" Тел. +78462219906
Продаю лом 16А. Самовывоз а/т. 8-927-20-20-520 Ольга						
15238	06.02.2013	2А	40 т.	400.00 Руб. без НДС	ТРОИЦК (ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ)	Ерин Денис Петрович ООО "Металл - Строй" Тел. +73512389382
Реализуем лом черных металлов ГОСТ 2787-75 группы 1А, 2А, 4А, цена договорная, возможна сортировка по видам стали, доставка транспортом продавца.						
15238	06.02.2013	3А	40 т.	6300.00 Руб. без НДС	СМЫШЛЯЕВКА (САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ)	Иванова Лена ООО "ПО" Тел. +78462219906
Продаю лом 16А. Самовывоз а/т. 8-927-20-20-520 Ольга						
15283	06.02.2013	1А	1 т.	15000.00 Руб. без НДС	КРАСНЫЙ СТРОИТЕЛЬ (МОСКВА)	Станислав ООО "МеталлПром" Тел. +79261566333
Продаем деловой лом – это изделия металлопроката (арматура, трубы, швеллер, балка и т.п.), бывшие в употреблении, но которые можно использовать вторично. Наши специалисты проконсультируют Вас по любым вопросам, связанным с приобретением делового лома. +79261566333; +79258092229.						
15227	06.02.2013	3А	4 т.	7500.00 Руб. без НДС	БЕСКУДНИКОВО (МОСКВА)	ООО "ЭкоСталь" ООО "ЭкоСталь" Тел. +74957744223
ООО "ЭКОСТАЛЬ регион" покупка на выгодных условиях лом черных металлов 12А, 5А, оцинковка - 7500 руб/тонна вывоз манипулятор 300р/тн Москва, МО. тел. (926) 141-11-15						
15218	05.02.2013	1А	50 т.	11000.00 Руб. без НДС	ТОМСКИ (ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ)	Константин Викторович ИП Костенко Тел. +79539150695
Продам трубу бу 1020х9, св, газ, 2500 тн. Самовывоз по 11000 руб/тн., скидки на объеме, в Томске. Konstantin-K86@mail.ru Тел.: 8-953-915-0695 - Константин						
15239	06.02.2013	1А	1 т.	15000.00 Руб. без НДС	КРАСНЫЙ СТРОИТЕЛЬ (МОСКВА)	Станислав ООО "МеталлПром" Тел. +79261566333
Продаем деловой лом – это изделия металлопроката (арматура, трубы, швеллер, балка и т.п.), бывшие в употреблении, но которые можно использовать вторично. Наши специалисты проконсультируют Вас по любым вопросам, связанным с приобретением делового лома. +79261566333; +79258092229.						
15220	04.02.2013	1А	1 т.	15000.00 Руб. без НДС	КРАСНЫЙ СТРОИТЕЛЬ (МОСКВА)	Станислав ООО "МеталлПром" Тел. +79261566333
Продаем деловой лом – это изделия металлопроката (арматура, трубы, швеллер, балка и т.п.), бывшие в употреблении, но которые можно использовать вторично. Наши специалисты проконсультируют Вас по любым вопросам, связанным с приобретением делового лома. +79261566333; +79258092229.						

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

В результате анализа рынка лома черных металлов Оценщиком были выявлены следующие компании, скупающие лом черных металлов по Свердловской области:

Таблица 38

№ п/п	Наименование	Контактная информация
1	ООО "Меркурий Паудерс"	620024, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Бисертская, 4, Тел.: 8 (343) 201-80-21
2	ООО "ТрейдМет"	620137, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Шефская, 2/в, оф. 1, тел. 8 (343) 290-85-85
3	ООО "Гефест-М"	Свердловская область, Екатеринбург, тел. 8 (908) 915-20-83
4	ООО Ассоциация "ЧерметИнвест"	Свердловская область, Екатеринбург, ул. Лыжников, 2/а, тел. 8 (343) 268-22-96
5	ООО "Вторсырье"	620050, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Луганская, 59, тел. 8 (912) 653-45-55
6	ООО "Вторчермет НЛМК Урал"	620024, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Новинская, 3, тел. 8 (343) 372-71-40
7	ООО "Композиционные материалы"	Свердловская область, Кировград, ул. Свердлова, 37, тел. 8 (34357) 4-04-06
	ООО "Металлист"	Свердловская область, Тавда, ул. Папанинцев, 1, тел. 8 (34360) 2-13-72
	ООО "Металлы Урала"	620075, Свердловская область, Березовский, ул. Транспортников, 56, оф. 23
	ОАО "Метео"	620137, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Студенческая, 1, тел. 8 (343) 216-32-29
	ЗАО "Научно-производственное предприятие ФАН"	620062, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Гагарина, 14, оф. 611, тел. 8 (343) 375-60-84
	ООО "ТД Уралвторчермет"	620024, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Новинская, 3, тел. 8 (343) 253-13-44
	ООО "Уралзолото"	620075, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Первомайская, 56, тел. 8 (343) 350-58-45
	ООО "Урало-Сибирская ломозаготовительная компания"	620087, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Самолетная, 57, оф. 6, тел. 8 (343) 376-73-83

Некоторые из вышеперечисленных компаний были опрошены Оценщиком, и полученные результаты по стоимости лома черных металлов будут использоваться далее для оценки рыночной стоимости объекта «Кран мостовой 10тн, инв.№492» в рамках сравнительного подхода.

5.6. БАШЕННЫЕ КРАНЫ: НАЗНАЧЕНИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ И СИСТЕМА ИНДЕКСАЦИИ. АНАЛИЗ РЫНКА СТРОИТЕЛЬНОЙ СПЕЦТЕХНИКИ

Источники информации:

- http://techstory.ru/krans/kr_bash.htm;
- http://metal4u.ru/catalog/by_id/442581;
- http://solfusion.com/ob_prod/1740.

Башенные строительные краны предназначены для выполнения строительно-монтажных и погрузочно-разгрузочных работ. Башенный кран состоит из башни (колонны), стрелы, опорной части, опорно-поворотного устройства, кабины машиниста, механизмов подъема груза, поворота стрелы, изменения вылета, устройств безопасности (ограничителей грузоподъемности, высоты подъема груза, передвижения грузовой тележки, поворота и подъема стрелы). Всеми механизмами крана управляет машинист из кабины, в которой размещена аппаратура управления.

По конструкции башенные краны делятся на краны с поворотной платформой и неповоротной башней. У кранов с поворотной платформой рабочие механизмы устанавливаются на поворотной платформе, к которой крепится башня. Краны с неповоротной башней, кроме основных частей, имеют поворотный оголовок, к которому

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

для уравнивания поворотной части крепится противовесная консоль с контргрузом (противовесом) на конце. Грузовая и стреловая лебедки устанавливаются на противовесной консоли.

По возможности перемещения башенные краны делятся на передвижные, приставные, стационарные и самоподъемные.

Опорная часть передвижных башенных кранов включает ходовые тележки, прикрепленные к нижней раме. В некоторых кранах с неповоротной башней ходовые тележки крепятся к башне посредством портала. Ходовые тележки на стальных ходовых колесах перемещаются по рельсовому крановому пути с помощью механизма передвижения крана. Опорная часть стационарных башенных кранов представляет собой раму, установленную на монолитном основании. При большой высоте башенные краны дополнительно крепят к возводимому сооружению. Такие краны называются приставными. В ряде случаев приставной кран до определенной высоты может работать как передвижной. Тогда он является универсальным и имеет опорную часть в виде ходового устройства аналогично передвижным кранам.

Изменение вылета у башенных кранов осуществляется либо изменением угла наклона стрелы посредством стреловой лебедки и стрелового полиспаста, либо перемещением грузовой тележки (каретки) по стреле с помощью тяговой лебедки. В зависимости от способа изменения вылета и типа стрелы башенные краны делятся на две группы: с подъемной и балочной стрелами.

Башенные краны имеют многодвигательный электрический привод с питанием от внешней сети через кабель и токоприемник и выполняют следующие рабочие движения: подъем груза, изменение вылета, поворот, а передвижные краны, кроме того, - передвижение. Сочетание этих движений позволяет транспортировать груз в любую точку рабочей зоны крана, а также обслуживать территорию склада, разгружать грузы с транспортных средств.

Для обеспечения устойчивости передвижных башенных кранов на поворотной платформе или в нижней части неповоротной башни укладывается балласт.

Достоинства башенных кранов - хороший обзор крановщиком монтажной зоны; расположение стрелы на большой высоте, вследствие чего она не пересекает конструкции строящегося объекта; простота и надежность в эксплуатации; большие линейные размеры рабочей зоны. К недостаткам относится необходимость устройства подкрановых путей (для передвижных кранов), а также монтажа и демонтажа крана при его перебазировке.

Система индексации башенных кранов представлена в таблице ниже:

Таблица 39

№п/п	Серия	Описание
1	Серия МСК	Первые краны типа МСК разработаны ЦКБ Минмонтажспецстроя СССР. Являются самомонтирующимися строительными кранами с поворотной башней и нижним расположением противовеса и предназначены для строительно-монтажных работ. Индексация кранов типа МСК - ведомственная. Например, МСК-10-20 - монтажный строительный кран, грузоподъемностью 10 т, вылет 20 м; МСК-400 - монтажный строительный кран, с грузовым моментом 400 тм.
2	Серия БКСМ	Наиболее распространенными с 50-х по 70-е годы являлись краны группы БКСМ различных типоразмеров, разработанных Государственной союзной проектно-технической конторой Проектстроймеханизация Главстроймеханизации Минметаллургхимстроя в период 1947 - 1952 гг. Эти краны представляют собой законченный ряд типоразмеров, охватывающий строительство малой и средней этажности, с грузовым моментом от 5 до 150 тм и высотой подъема от 17 до 80 м. Первые модели кранов от БКСМ-1 до БКСМ-10 оснащались маневровой стрелой. В начале 50-х годов были созданы еще пять моделей кранов серии БКСМ с изменением вылета крюка перемещением грузовой каретки по горизонтальной стреле. В индексе первая цифра означает грузоподъемность крана при минимальном вылете (стрела поднята вверх), вторая цифра - грузоподъемность при максимальном вылете (при горизонтальной стреле, т.е. фактически постоянная). Монтаж и демонтаж кранов осуществлялся методом "падающей стрелы", что со все увеличивающимися темпами строительства становилось крайне неудобным и привело к созданию кранов серии КБ с подрачивающейся башней. Однако, конструкция кранов БКСМ5-5А и БКСМ7-5 оказалась настолько удачной, что эти краны продолжают исправно трудиться практически на всех заводах, складах и станциях, где требуется не частое использование крана.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Серия	Описание
3	Башенные краны в стреловом исполнении (0-цикла)	Основное применение таких кранов на небольших базах, складах в качестве основных подъемных машин и на возведении фундаментов домов и других гражданских объектов. Ввиду простоты конструкции, а так же широкой унификации с базовыми моделями башенных кранов, такие краны продолжают работать. Грузоподъемность таких кранов ввиду старости их конструкций как правило снижена в 1,5 - 2 раза от номинальной органами Технадзора. В стреловые краны также переделывались башенные краны, которые по своему состоянию не могли работать уже в башенном исполнении, причем иногда у них убирался и рельсовых ход и тогда такие краны работали как стационарные. Благодаря нечастому использованию стреловых кранов среди них попадаются еще работающие очень интересные старые модели.
4	Краны-погрузчики и лесопогрузчики	Башенные краны-погрузчики предназначены для механизации погрузочно-разгрузочных работ и штабелевочных работ на нижних складах леспромхозов, на прирельсовых складах и на промышленных предприятиях. Лесопогрузчики применяются на складах лесозаготовительных и деревообрабатывающих предприятий и оснащаются самозахватывающими грейферами для захвата бревен. Конструктивно башенные краны-погрузчики отличаются от остальных башенных кранов заниженной башней. Стрела у кранов-погрузчиков преимущественно балочная, с грузовой тележкой.
5	Башенные краны для промышленного и гидротехнического строительства	Башенные краны грузоподъемностью 25 - 75 т в большинстве случаев используются в качестве основных монтажных машин при возведении крупных промышленных объектов и специальных инженерных сооружений (доменных, мартеновских, конверторных цехов, ТЭЦ, градиен, цехов тяжелого машиностроения и др.). Большая часть кранов этой группы отличаются комбинированным характером изменения грузоподъемности и высоты подъема крюка при изменении вылета стрелы. Все краны оснащены подъемными маневровыми стрелами решетчатой конструкции. У некоторых моделей используются сменные стрелы различной длины, а также стрелы с гуськами длиной до 10 м (БК-300, БК-1425 и др.). Высота башен большинства кранов этой группы может быть изменена путем использования вставок. Краны БК-25-48, БК-402 и др. являлись самоходными. Краны БК-300, БК-1425, а также некоторые модернизированные модели кранов установлены на самоходные четырехопорные ходовые тележки, передвигающиеся по двух- и четырехрельсовым подкрановым путям. Все краны являются несамомонтирующимися и перевозятся с полной разборкой. Монтаж или демонтаж, например, крана БК-1000 занимает порядка 3 месяцев и известны случаи, когда такие краны просто резались на лом в случае нехватки времени при сдаче какой либо ГЭС к очередному коммунистическому празднику. Грузовой момент кранов от 160 - 1425 тм; высота подъема крюка до 90 м; ширина колеи 5 - 10 м. Буквы БК обозначают "кран башенный", цифры далее - грузовой момент. КБГС - кран башенный для гидротехнического строительства. Известны модели кранов БК-300, КБГС-101М, БК-406АМ, БК-404М, БК-25-48 (исполнения Т-1, Т-2, Т-3) грузоподъемностью 25 т; БК-402 (403, 404, 405) грузоподъемностью 40 т; БК-900 и БК-1000 грузоподъемностью 50 т (поздние модификации - 63 т) и кран БК-1425 грузоподъемностью 75 т.
6	Серия КБ	С целью упорядочения производства и эксплуатации башенных кранов в 1961 г. был выпущен ГОСТ 7379-61 «Краны башенные строительные». Были разработаны, изготовлены и приняты к серийному производству семь (из восьми по ГОСТу) базовых моделей мобильных башенных кранов серии КБ с грузовой моментом от 4 до 160 тс. м. Наряду с выпуском базовых моделей ГОСТом предусматривалась возможность изготовления также и различных модификаций, отличающихся вылетом и высотой подъема груза, а также скоростями рабочих движений при сохранении в этих конструкциях основных узлов базовых моделей кранов (ходовая часть, поворотная платформа и механизмы). При разработке башенных кранов серии КБ был учтен накопленный опыт отечественного и зарубежного краностроения. Все краны серии КБ имеют единую конструктивную схему: 1. Они выполнены с поворотной башней и нижним расположением противовеса. 2. В качестве ходового оборудования основных моделей принят рельсовый ход. 3. Краны выполнены передвижными. 4. Опорно-поворотные устройства кранов выполнены в виде шариковых двухрядных кругов с внутренним зубчатым венцом. 5. В вертикальном положении башня закрепляется с помощью подкосов, связанных с верхней частью двуногой стойки. За счет высоко поднятой точки крепления подкосов к башне удастся снизить в ней нагрузки от ветровых и инерционных горизонтальных сил. 6. Башни разгружены от изгиба при действии вертикальных нагрузок за счет выбора соответствующих координат для верхних отводных блоков оголовка башни и применения специальных схем запасовки стреловых канатов. На всех кранах серии КБ применено статическое или динамическое уравнивание башни за счет выбора соответствующих координат оголовка башни и применения специальных схем запасовки стреловых канатов. Это позволяет не только снизить нагрузки на пояса башни, но и существенно улучшить условия труда машиниста за счет уменьшения действующих на него ускорений, вызванных горизонтальными колебаниями верхних частей башни, кабины и стрелы.
7	Другие модели на базе серии КБ	-

Объект оценки «Башенный кран» инв.№498 относится к 4-й группе «Краны-погрузчики и лесопогрузчики». В связи с отсутствием технической документации по данному объекту марка крана была определена Оценщиком на основании визуального осмотра и информации, предоставленной представителями Заказчика (см. акт осмотра №3-13). Марка башенного крана: КБ-271. В качестве подтверждения ниже представлены фотографии идентичных башенных кранов.

Рисунок 33.



В рамках данной оценки был проанализирован первичный и вторичный рынок продаж данной техники. Производителем стрелового крана на рельсовом ходу КБ-271 является Мончегорский механический завод, расположенный по адресу: 184511, Россия, Мурманская область, г. Мончегорск, п. Малое Кумужье. Тел./факс: (81536) 7-91-57. В данную компанию был отправлен запрос о себестоимости крана КБ-271, аналогичного оцениваемому объекту, но информация не была предоставлена ввиду прекращения выпуска данной техники.

Кроме Мончегорского механического завода с 1963 по 1993г на выпуске башенных кранов типа КБ-271 специализировался ОАО "Стройтехника".

На вторичном рынке подобное оборудование предлагается в состоянии б/у по различным ценам, которые варьируются от 700 000,00 рублей и до 12 000 000,00. Основным ценообразующим фактором является техническое состояние и наличие освидетельствования данной техники. Некоторые из выставленных на продажу башенных кранов марки КБ-271 будут использованы в качестве объектов-аналогов в рамках данной оценки в сравнительном подходе.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

5.7. ВНУТРИЦЕХОВЫЕ РЕЛЬСОВЫЕ ТЕЛЕЖКИ

Источники информации:

- <http://pkm-info.ru/catalog/railcarts>;
- <http://www.telegka.su/>;
- <http://camcorder.ru/ree/d5c44e6c517/665.html>.

Тележки моторные предназначены для внутрицеховой транспортировки различных грузов по участкам рельсового пути. Универсальность позволяет использовать тележки для транспортировки любых грузов как внутри цехов между пролетами, так и между цехами.

Тележки моторные относятся к внутрицеховому транспорту общего назначения и бывают следующих видов:

Рисунок 34



Основными ценообразующими факторами данного оборудования являются: грузоподъемность, база тележки, размеры платформы, мощность электродвигателя, размер колеи рельсовых путей.

Проанализировав рынок рельсовых тележек, Оценщик выделил несколько компаний-производителей (см. ниже):

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Таблица 40

№п/п	Наименование	Контактная информация	Направление
1	Группа «ТЕХМАШ»	г. Иркутск, ул. Октябрьской Революции, д. 1, тел. +7 (3952)500-562	Специализируется на поставках металлургического оборудования, внутрицехового рельсового транспорта, а также литейной продукции как в необработанном виде так и с предварительной и окончательной механической обработкой по чертежам заказчика.
2	ИК Южно-уральские машиностроительные заводы, ЗАО	Озерск, Герцена 9, тел. (92263) 9-95-67	ЗАО ЮУМЗ обладает многолетним опытом, изготовления и эксплуатации внутрицехового рельсового транспорта. На предприятии создан параметрический ряд колесных пар, тяговых приводов и других узлов и деталей, позволяющий в ограниченные сроки изготавливать разнообразные по назначению и параметрам транспортные единицы и комплексные средства для различных отраслей народного хозяйства: черной и цветной металлургии, машиностроения, строительной индустрии и др. Транспортные устройства могут изготавливаться для эксплуатации в различных климатических зонах, включая тропическое исполнение, во взрывоопасных средах, в условиях запыленности, при особо низких температурах, а также для транспортировки горячих (с температурой до 1200 °С), изделий и заготовок металлургического производства, включая жидкий металл и шлак в ковшах.
3	ООО «ПодъемКранМаш»	г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., д. 140И, Тел. (812) 958-13-44	Специализируется на поставках легкого и тяжелого грузоподъемного оборудования. Основным направлением работы стало изготовление тележек рельсовых механизированных (передаточных) грузоподъемностью до 40 тн, которые применяются для внутрицеховых перевозок; изготовленные по специальным заказам, тележки могут применяться в дробеструйных и покрасочных камерах.
4	ЗАО «ЛесМаш»	Тел. +7 495 500-6794	Наряду с рольгангами, гидравлическими столами, роликовыми платформами, питателями-загрузчиками ЗАО «ЛесМаш» производит такое необходимое на многих предприятиях оборудование как рельсовые тележки, которые используются в качестве цехового транспорта.
5	ООО «Всеволожский Крановый Завод» WERKER	г. Санкт Петербург, тел. (812) 346-5454 доб. 146	Занимается вопросами оснащения предприятий подъемно транспортным оборудованием, начиная от проектирования, изготовления, монтажа и заканчивая сервисом и техническим обслуживанием.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Наименование	Контактная информация	Направление
6	ООО "Крандеталь"	г. Пермь, ул. Волгоградская 8	В последнее время кроме кранов освоено производство рельсовых передаточных тележек с приводом от мотор-редукторов и от лебедки по бесконечному тросу, консольных кранов.
7	Компания «СпецРельТранс»	129337, г. Москва, Ярославское ш., д. 4 стр. 6, тел. +7 (495) 646-83-18	Специализируется на разработке и производстве широкого ассортимента рельсовых тележек для перемещения тяжелых грузов на производственных предприятиях.
8	ОАО "Великолукский опытный машиностроительный завод"	182115, Псковская обл., г. Великие Луки, ул. Гоголя, д. 1, тел.: (81153) 6-88-44, 6-88-33, vomz-info@mail.ru	Занимается выпуском различной продукции машиностроения, среди которой: мостовые краны (подвесные и опорные), консольные краны, тележки передаточные транспортные грузоподъемностью до 30 тонн, металлоконструкции и многое другое. А также изготавливает нестандартное оборудование по чертежам или техническому заданию заказчика. Заводом освоена и выпускается серия механизированных складов со стеллажами, подкрановыми путями и кранами-штабелерами, оснащенными частотнорегулируемыми приводами, обеспечивающими плавность движения, возможность точного позиционирования и торможения.

Цены на рельсовые тележки договорные и предоставляются по запросу. Информация, полученная от компаний-изготовителей, будет использована для расчета рыночной стоимости объекта оценки «Тележка рельсовая с приводом» в рамках сравнительного подхода.

5.8. РЫНОК КОМПЛЕКТНЫХ ТРАНСФОРМАТОРНЫХ ПОДСТАНЦИЙ

Источник информации:

- Анализ рынка КТП - БалтЭнергоМаш (<http://www.baltenergomash.ru/>)

По мнению специалистов, спрос на комплектные трансформаторные подстанции будет расти. Эксперты считают, что 80% оборудования, установленного на российских предприятиях, физически и морально устарело, т.е. оно было установлено еще до 70-х годов XX века. Сегодня доля КТП с сухими трансформаторами, установленными на российских предприятиях, составляет 15-20% от всех КТП. По мнению одного из экспертов сухие трансформаторы обязательно должны быть в КТП внутренней установки офисных и жилых зданий согласно требованиям Энергонадзора и СНИИПов. Считается, что подстанции с сухими трансформаторами более безопасны (они не взрываются), чем с масляными трансформаторами. Наибольшая потребность КТП с масляными трансформаторами наблюдается в регионах. Рынок КТП неотъемлемо связан с рынком электрооборудования, т.к. при производстве КТП может использоваться оборудование разных производителей. Специалистам наиболее известны:

- ОАО "Самарский завод "Электрощит" (г. Самара),
- Минский электротехнический завод им. В.И. Козлова (г. Минск),
- ОАО "Кушвинский электромеханический завод",
- ОАО "Завод Электропульт" (г. Санкт Петербург),

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

- ЗАО "Чебоксарский завод силового электрооборудования "Электросила" (ЧЗСЭ),
- ПКФ "Автоматика" (г. Тула).

Наиболее известные импортные производители электрооборудования для КТП:

- "Schneider Electric",
- "ABB",
- "Siemens".

Наибольшим доверием опрошенных специалистов пользуются производители, работающие на рынке долгое время, с советских времен. Положительное отношение к таким производителям вызвано их опытом, стабильностью, потенциалом, неприхотливостью их продукции. Основной минус этой группы с "большим потенциалом", по словам энергетиков, это устаревшая техника. Новым производителям электрооборудования эксперты доверяют меньше, поскольку среди них есть фирмы "однодневки": про них не известно, сколько времени они проработают на рынке. Существует и такое мнение, что у новых компаний более гибкие производственные мощности. Основной проблемой является отсутствие квалифицированных специалистов.

5.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.9.1. Описание алгоритма анализа

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых и максимально продуктивных имеет своим результатом повышение рыночной стоимости объекта, сведение до минимума расходов и максимальное увеличение доходов собственника при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процедура анализа подразумевает рассмотрение наилучшего и наиболее эффективного использования в одном варианте: использование оборудования по прямому назначению.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оборудования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем критериям:

1. быть законодательно разрешенным;
2. быть физически осуществимым;
3. быть экономически целесообразным и финансово осуществимым;
4. иметь максимальную продуктивность.

По мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием объектов оценки, при условии начала производственной эксплуатации всего Кушвинского завода ЖБИ и проведения необходимых ремонтных работ, является (см. таблицу ниже):

Таблица 41

№п/п	Объект оценки	Наиболее эффективное использование
1	Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28	по прямому назначению (для очистки оборудования)
2	Башенный кран	по прямому назначению (для погрузки и разгрузки материалов)
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	по прямому назначению (для уплотнения бетонных и растворных смесей, для изготовления контрольных образцов для испытания бетона и цемента)
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	по прямому назначению (для определения прочности бетона, раствора и строительной керамики методом ударного импульса в соответствии с ГОСТ 22690)
5	Измерительный комплекс газа РС-4	по прямому назначению (для ведения коммерческих расчетов между поставщиком и потребителем газа)

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	Объект оценки	Наиболее эффективное использование
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	по прямому назначению (для измерения расхода газа, для выравнивания потока перед расходомером-счетчиком)
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	по прямому назначению (для погрузо-разгрузочных и монтажных работ)
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	по прямому назначению (для погрузо-разгрузочных и монтажных работ)
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	по прямому назначению (для погрузо-разгрузочных и монтажных работ)
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	по прямому назначению (для погрузо-разгрузочных и монтажных работ)
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	по прямому назначению (для погрузо-разгрузочных и монтажных работ)
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	утилизация (сдача оставшихся металлоконструкций в лом)
13	Машина для точечной контактной сварки	по прямому назначению (для ручной дуговой сварки покрытыми электродами)
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	по прямому назначению (для изготовления высококачественного бетона)
15	Пресс ИП-1000,1	по прямому назначению (для статических испытаний на сжатие стандартных образцов бетона по ГОСТ 10180, кирпича и других строительных материалов)
16	Пресс форма для пр-ва П-2	по прямому назначению (для производства плоских плит для укрепления дорожной насыпи методом виброформирования)
17	Станок для гибки арматурной сетки	по прямому назначению (для загибки арматурных сеток)
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	по прямому назначению (для фрезерования плоскостей небольших деталей)
19	Станок правильно-отрезной	по прямому назначению (для быстрой правки и мерной резки гладкого и арматурного проката)
20	Станок токарно-винтовой	по прямому назначению (для обработки закаленных заготовок)
21	Тележка рельсовая с приводом	по прямому назначению (для перемещения грузов)
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	по прямому назначению (для приема, преобразования и распределения электроэнергии напряжением 6 кВ и 10 кВ)

5.10. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Известны следующие методы определения степени физического износа машин и оборудования при их оценке²¹:

- метод экспертизы физического состояния (экспертный метод);
- метод эффективного возраста (модифицированный метод срока жизни, метод средневзвешенного хронологического возраста);
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Возможность реализации каждого метода отражена в таблице ниже:

²¹ Методика оценки машин и оборудования – П.В.Дронов, МОО «МОНОЛИТ»

Таблица 42

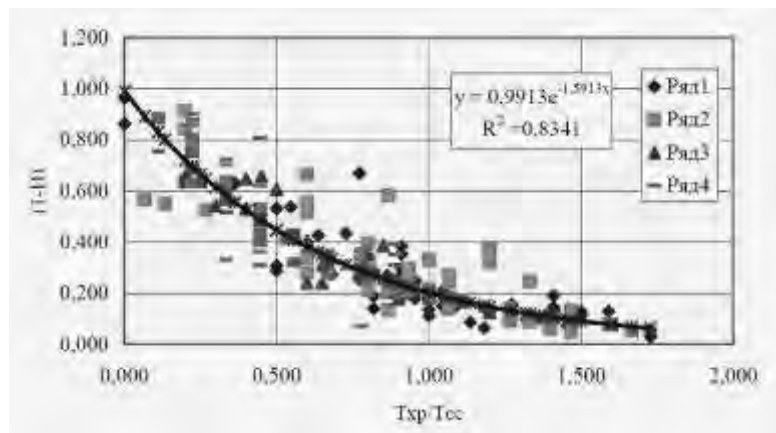
№ п/п	Наименование и сущность метода	Возможность реализации или обоснование отказа от применения данного метода
1	<p><i>Метод экспертизы физического состояния (экспертный метод).</i></p> <p>Смысл этого метода заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа</p>	<p>В рамках данной оценки экспертный метод определения физического износа применим в соответствии с оценочной шкалой. Физическое состояние объектов оценки определялось на основании визуального осмотра и интервьюирования представителей Заказчика.</p>
2	<p><i>Метод эффективного возраста (модифицированный метод срока жизни).</i></p> <p>Для оценки износа вводится понятие эффективного возраста ($T_{эф}$) оборудования - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок (T) и учитывающий условия, ее эксплуатации.</p>	<p>В рамках данной оценки модифицированный метод срока жизни для определения физического износа применим, т.к. имеется полная информация о годах выпуска/ввода в эксплуатацию объектов оценки. Нормативный срок службы объектов оценки был определен на основании Постановления СМ СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР и на основании информации, полученной от предприятий-изготовителей и компаний-дилеров соответствующего оборудования.</p>
3	<p><i>Метод экспертно-аналитический.</i></p> <p>Метод предполагает определение коэффициента физического износа машины при одновременном учете ее хронологического возраста и экспертной балльной оценки физического состояния. В данном методе коэффициент физического износа получается на основе цен на подержанные и новые машины и оборудование, то есть он отражает реакцию вторичного рынка на степень физического износа МО</p>	<p>В рамках данной оценки данный метод не применялся. В процессе анализа рынка Оценщик выявил достаточно предложений на первичном и вторичном рынках продаж аналогичного оборудования. Однако представленные к продаже объекты находились в разных условиях эксплуатации (госхранение, различные режимы работы), подвергались различным ремонтным и профилактическим работам, поэтому возникает трудность при определении коэффициента физического износа и невозможно выявить объективную реакцию вторичного рынка на степень физического износа.</p>
4	<p><i>Метод ухудшения главного параметра.</i></p> <p>Метод предполагает, что физический износ проявляется в ухудшении какого-либо одного характерного эксплуатационного параметра машины (производительность, точность, мощность, расход топлива и т.д.).</p>	<p>В рамках данной оценки Оценщику не была предоставлена информация об ухудшении какого-либо характерного эксплуатационного параметра оцениваемого оборудования, поэтому данный метод не применялся для расчета физического износа.</p>

Вывод: В рамках данной оценки физический износ оборудования рассчитывался двумя методами: модифицированным методом срока жизни и экспертным методом в соответствии с оценочной шкалой.

Расчет износа модифицированным методом срока жизни²²

Формула расчета получена на основании статистической обработки динамических рядов обесценения разных групп оборудования с возрастом. Ниже на рисунке показаны статистические данные по обесцениванию с возрастом таких различных групп машин, оборудования и транспортных средств как сухогрузные теплоходы, термопластавтоматы, печатные машины и автомобили.

Рисунок 35



Предложенная методика предполагает расчет износа по следующей формуле:

Формула 1

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

где И- износ;

Tкр- хронологический возраст;

Tсс- нормативный срок службы.

Нормативный срок жизни объекта оценки №1 «Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28» определен в соответствии с информацией, полученной от официального дилера компании-изготовителя «Техника Керхер» (<http://profdear.ru/index.php?categoryID=111>) и принят равным 10 годам (см. рисунок ниже):

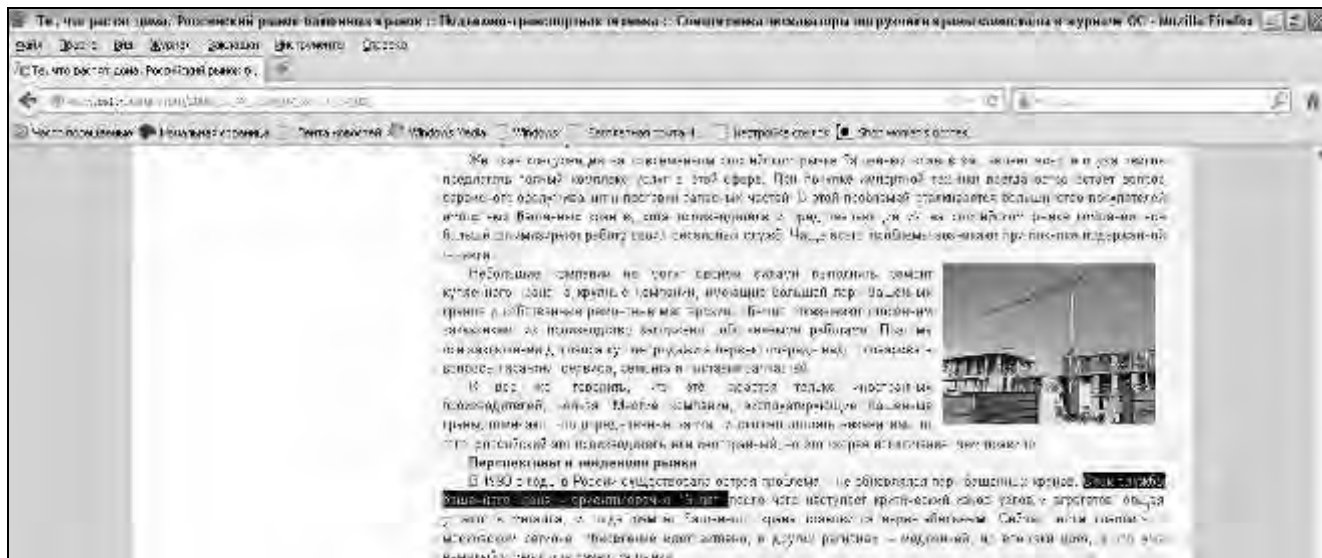
Рисунок 36



²² Разработчики методики В.Ю.Рослов, А.И. Мышлов «Июль» Институт Профессиональной оценки

Нормативный срок жизни объекта оценки №2 «Башенный кран» определен в соответствии с информацией, полученной из журнала о спецтехнике и автотранспорте «Основные средства» (http://www.osl.ru/article/pto/2008_01_A_2008_07_28-13_27_02/) и принят равным 15 годам (см. рисунок ниже):

Рисунок 37



Нормативный срок жизни объектов оценки №5 «Измерительный комплекс газа РС-4» и №6 «Измерительный участок ду 80 с турбулизатором» определен в соответствии с информацией, полученной от завода-изготовителя (http://www.irvis.by/zip/PS4_RE.pdf, <http://www.gorgaz.ru/products/ir-k-300/>) и принят равным 15 годам (см. рисунок ниже):

Рисунок 38

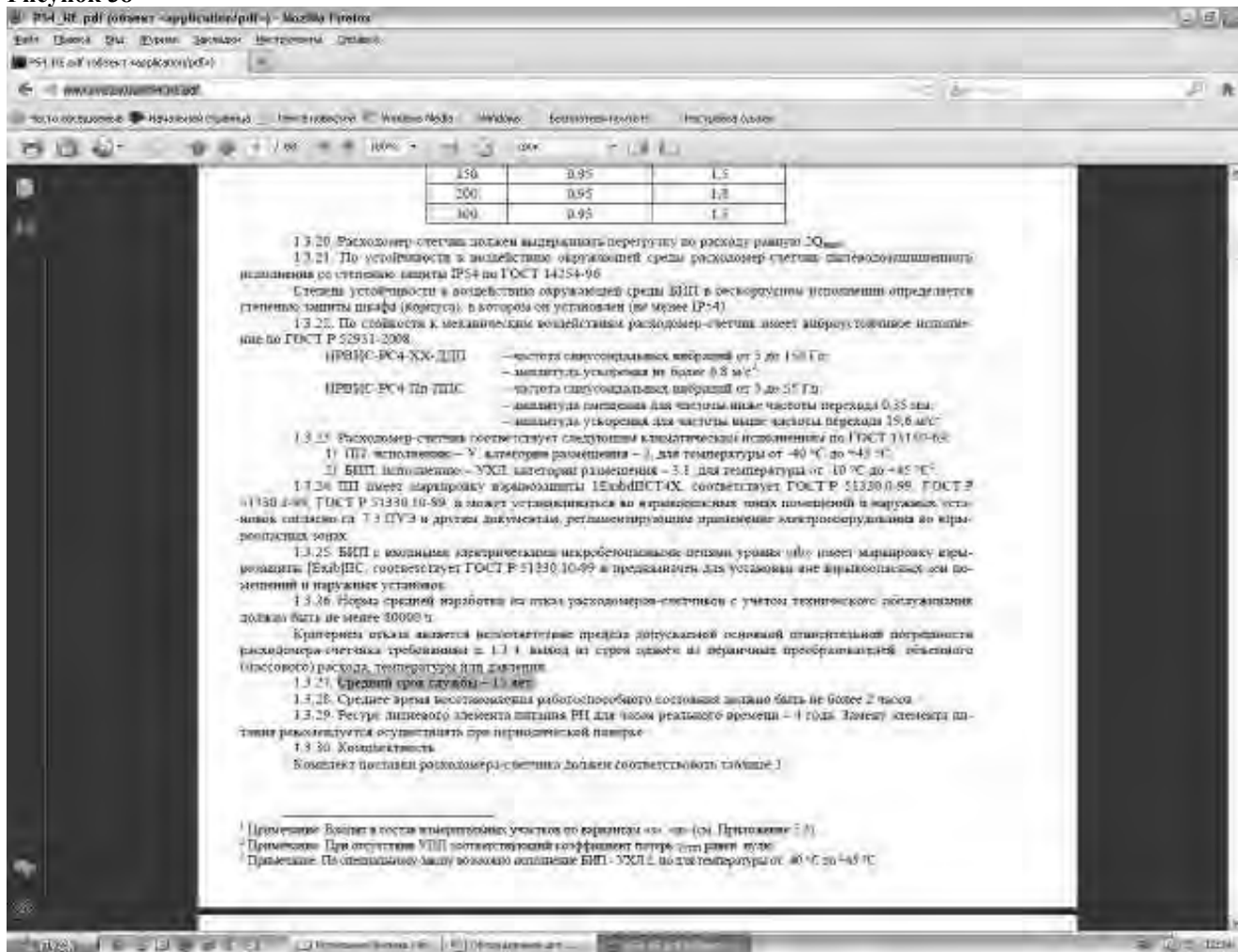
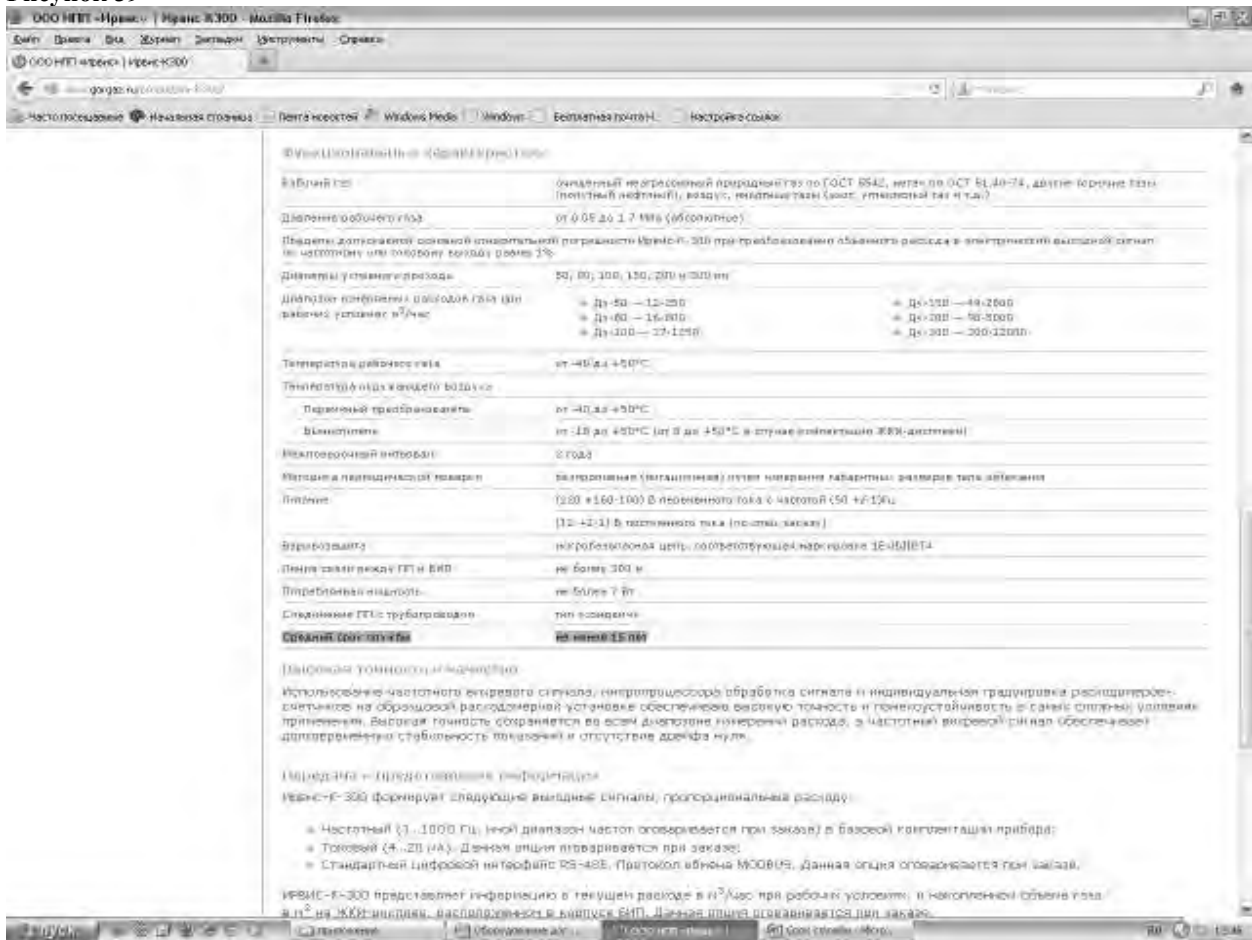
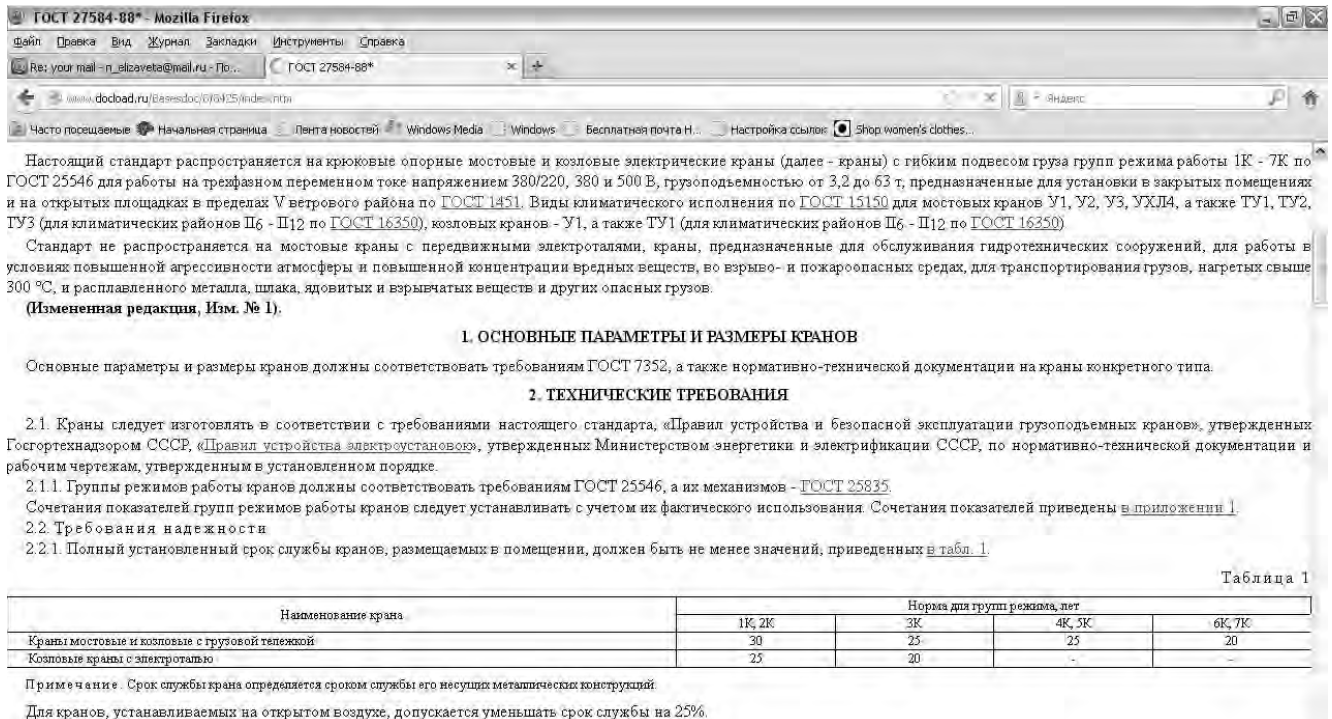


Рисунок 39



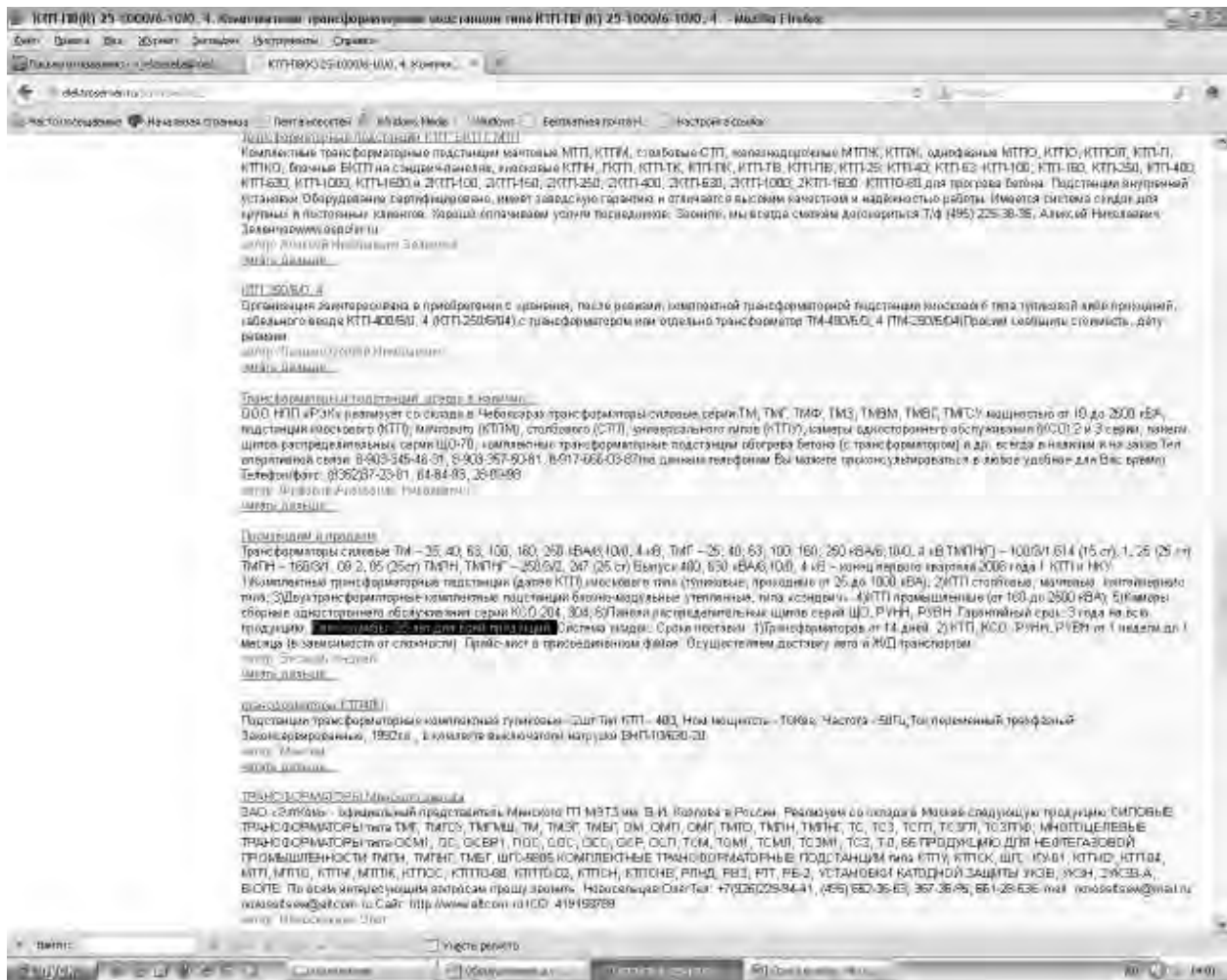
Нормативный срок жизни объектов оценки №7-12 «Краны мостовые 10 тн и 5тн» определен в соответствии с ГОСТом 27584-88 «Краны мостовые и козловые электрические. Общие технические условия» и принят равным 25 годам (см. рисунок ниже):

Рисунок 40



Нормативный срок жизни объекта оценки №22 «Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04» определен в соответствии с информацией, полученной от завода-изготовителя (<http://elektroserver.ru/b.pl?id=65422>) и принят равным 25 годам (см. рисунок ниже):

Рисунок 41



Нормативный срок жизни объектов: №3 «Виброплощадка типа СМЖ-539», №4 «Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01», №13 «Машина для точечной контактной сварки», №14 «Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ», №15 «Пресс ИП-1000,1», №16 «Пресс форма для пр-ва П-2», №17 «Станок для гибки арматурной сетки», №18 «Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82», №19 «Станок правильно-отрезной», №20 «Станок токарно-винтовой», №21 «Тележка рельсовая с приводом» определялся в соответствии с постановлением СМ СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Расчет физического износа объектов оценки с применением модифицированного метода срока жизни представлен в таблице ниже:

Таблица 43

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Год выпуска/ввода в эксплуатацию объекта оценки	Фактический срок службы объекта оценки	Нормативный срок жизни объекта, лет	Обоснование для расчета нормативного срока жизни	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)	Техническое состояние
1	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	1	692	2008	5	10	http://profdear.ru/index.php?categoryID=111 , на основании данных официального дилера компании-изготовителя	55,1%	удовлетворительное
2	Башенный кран	1	498	1983	30	15	http://www.osl.ru/article/pto/2008_01_A_2008_07_28-13_27_02/	95,9%	Негодное к применению или лом
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	2008	5	11	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	51,3%	удовлетворительное
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	715	2009	4	11	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	43,8%	удовлетворительное
5	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	2007	6	15	http://www.irvis.by/zip/PS4_RE.pdf , информация завода-изготовителя	47,3%	удовлетворительное
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	2007	6	15	http://www.gorgaz.ru/products/ir-k-300/ , информация завода-изготовителя	47,3%	удовлетворительное
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	496	1971	42	25	http://www.rustalmash.ru/gost27584-88 , ГОСТ 27584-88 "Краны мостовые и козловые электрические. Общие технические условия"	93,2%	Негодное к применению или лом
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	495	1968	45	25		94,4%	Негодное к применению или лом
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	494	1972	41	25		92,7%	Негодное к применению или лом
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	493	1972	41	25		92,7%	Негодное к применению или лом
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	497	1969	44	25		94,0%	Негодное к применению или лом

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Идентификационный номер	Год выпуска/ввода в эксплуатацию объекта оценки	Фактический срок службы объекта оценки	Нормативный срок жизни объекта, лет	Обоснование для расчета нормативного срока жизни	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)	Техническое состояние
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	1	492	1972	41	25		92,7%	Негодное к применению или лом
13	Машина для точечной контактной сварки	1	687	2008	5	8	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	63,2%	Условно-пригодное
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	2006	7	8	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	75,3%	Условно-пригодное
15	Пресс ИП-1000,1	1	701	2009	4	11	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	44,1%	удовлетворительное
16	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	2009	4	5	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Данные от компании-изготовителя ЗАО "Строительные технологии и машины".	72,2%	Условно-пригодное
17	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	2008	5	12,5	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	47,3%	удовлетворительное
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	632	1963	50	20	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	98,2%	Негодное к применению или лом

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Год выпуска/ввода в эксплуатацию объекта оценки	Фактический срок службы объекта оценки	Нормативный срок жизни объекта, лет	Обоснование для расчета нормативного срока жизни	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)	Техническое состояние
19	Станок правильно-отрезной	1	478	1990	23	20	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	84,1%	Неудовлетворительное
20	Станок токарно-винтовой	1	480	1960	53	20	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	98,6%	Негодное к применению или лом
21	Тележка рельсовая с приводом	1	709	2008	5	8	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	63,2%	Условно-пригодное
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	1978	35	25	http://elektroserver.ru/b.pl?id=65422 , информация компании изготовителя	89,4%	Неудовлетворительное

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Вывод: Итоговая величина физического износа оборудования, рассчитанная с применением модифицированного метода срока жизни, представлена в таблице ниже:

Таблица 44

№ п/п	Объект оценки	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)
1	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	55,1%
2	Башенный кран	95,9%
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	51,3%
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	43,8%
5	Измерительный комплекс газа РС-4	47,3%
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	47,3%
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	93,2%
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	94,4%
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	92,7%
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	92,7%
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	94,0%
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	92,7%
13	Машина для точечной контактной сварки	63,2%
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	75,3%
15	Пресс ИП-1000,1	44,1%
16	Пресс форма для пр-ва П-2	72,2%
17	Станок для гибки арматурной сетки	47,3%
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	98,2%
19	Станок правильно-отрезной	84,1%
20	Станок токарно-винтовой	98,6%
21	Тележка рельсовая с приводом	63,2%
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	89,4%

Экспертный метод в соответствии с оценочной шкалой

Определение физического износа объектов оценки с использованием экспертного метода производится в соответствии со следующей оценочной шкалой²³.

Таблица 45

Состояние	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное 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, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и 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

Физический износ объектов оценки, определенный с использованием экспертного метода, представлен в таблице ниже:

²³ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно – практическое пособие . – М.: Дело, 1998, стр.46

Таблица 46

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Год выпуска/ввода в эксплуатацию объекта оценки	Фактический срок службы объекта оценки	Физический износ экспертным методом	Техническое состояние
1	Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28	1	692	2008	5	50,0%	удовлетворительное
2	Башенный кран	1	498	1983	30	75,0%	Условно-пригодное
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	2008	5	50,0%	удовлетворительное
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	715	2009	4	30,0%	хорошее
5	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	2007	6	30,0%	хорошее
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	2007	6	50,0%	удовлетворительное
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	496	1971	42	60,0%	удовлетворительное
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	495	1968	45	60,0%	удовлетворительное
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	494	1972	41	60,0%	удовлетворительное
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	493	1972	41	60,0%	удовлетворительное
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	497	1969	44	60,0%	удовлетворительное
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	1	492	1972	41	95,0%	Негодно к применению или лом
13	Машина для точечной контактной сварки	1	687	2008	5	50,0%	удовлетворительное
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	2006	7	45,0%	удовлетворительное
15	Пресс ИП-1000,1	1	701	2009	4	55,0%	удовлетворительное
16	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	2009	4	70,0%	Условно-пригодное
17	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	2008	5	50,0%	удовлетворительное
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	632	1963	50	60,0%	удовлетворительное
19	Станок правильно-отрезной	1	478	1990	23	75,0%	Условно-пригодное
20	Станок токарно-винтовой	1	480	1960	53	75,0%	Условно-пригодное
21	Тележка рельсовая с приводом	1	709	2008	5	85,0%	неудовлетворительное
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	1978	35	55,0%	удовлетворительное

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Вывод: Итоговая величина физического износа оборудования, рассчитанная с применением экспертного метода, представлена в таблице ниже:

Таблица 47

№ п/п	Объект оценки	Физический износ экспертным методом
1	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	50,0%
2	Башенный кран	75,0%
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	50,0%
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	30,0%
5	Измерительный комплекс газа РС-4	30,0%
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	50,0%
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	60,0%
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	60,0%
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	60,0%
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	60,0%
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	60,0%
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	95,0%
13	Машина для точечной контактной сварки	50,0%
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	45,0%
15	Пресс ИП-1000,1	55,0%
16	Пресс форма для пр-ва П-2	70,0%
17	Станок для гибки арматурной сетки	50,0%
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	60,0%
19	Станок правильно-отрезной	75,0%
20	Станок токарно-винтовой	75,0%
21	Тележка рельсовая с приводом	85,0%
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	55,0%

Далее полученные величины физического износа объектов оценки были согласованы. Итоговая величина физического износа каждого из объектов оценки представляет собой среднее значение соответствующих величин физического износа, полученных модифицированным методом срока жизни и экспертным методом.

Таблица согласования физического износа по объектам оценки представлена ниже:

Таблица 48

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)	Физический износ экспертным методом	Физический износ объекта оценки, %	Техническое состояние
1	Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28	1	692	55,1%	50,0%	52,5%	удовлетворительное
2	Башенный кран	1	498	95,9%	75,0%	85,5%	неудовлетворительное
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	51,3%	50,0%	50,7%	удовлетворительное
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	715	43,8%	30,0%	36,9%	удовлетворительное
5	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	47,3%	30,0%	38,6%	хорошее
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	47,3%	50,0%	48,6%	удовлетворительное
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	496	93,2%	60,0%	76,6%	условно-пригодное
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	495	94,4%	60,0%	77,2%	условно-пригодное
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	494	92,7%	60,0%	76,4%	условно-пригодное
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	493	92,7%	60,0%	76,4%	условно-пригодное
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	497	94,0%	60,0%	77,0%	условно-пригодное
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	1	492	92,7%	95,0%	93,9%	Негодное к применению или лом
13	Машина для точечной контактной сварки	1	687	63,2%	50,0%	56,6%	удовлетворительное
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	75,3%	45,0%	60,2%	удовлетворительное
15	Пресс ИП-1000,1	1	701	44,1%	55,0%	49,6%	удовлетворительное
16	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	72,2%	70,0%	71,1%	условно-пригодное
17	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	47,3%	50,0%	48,6%	удовлетворительное
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	632	98,2%	60,0%	79,1%	условно-пригодное
19	Станок правильно-отрезной	1	478	84,1%	75,0%	79,6%	условно-пригодное
20	Станок токарно-винтовой	1	480	98,6%	75,0%	86,8%	неудовлетворительное
21	Тележка рельсовая с приводом	1	709	63,2%	85,0%	74,1%	условно-пригодное
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	89,4%	55,0%	72,2%	условно-пригодное

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Итоговая величина физического износа по каждому из объектов оценки, рассчитанная с применением экспертного метода и модифицированного метода срока жизни, представлена в таблице ниже:

Таблица 49

№ п/п	Объект оценки	Физический износ объекта оценки, %
1	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	52,5%
2	Башенный кран	85,5%
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	50,7%
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	36,9%
5	Измерительный комплекс газа РС-4	38,6%
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	48,6%
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	76,6%
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	77,2%
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	76,4%
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	76,4%
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	77,0%
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	93,9%
13	Машина для точечной контактной сварки	56,6%
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	60,2%
15	Пресс ИП-1000,1	49,6%
16	Пресс форма для пр-ва П-2	71,1%
17	Станок для гибки арматурной сетки	48,6%
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	79,1%
19	Станок правильно-отрезной	79,6%
20	Станок токарно-винтовой	86,8%
21	Тележка рельсовая с приводом	74,1%
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	72,2%

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Объекты оценки, способны обеспечить полезность. Затраты на проведение ремонтных работ не превышают стоимость нового аналогичного оборудования. Принимая во внимание вышеизложенное, функциональное устаревание объектов оценки принимается равным 0.

Внешнее устаревание - Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный тип

имущества, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации и др.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий;
- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях.

Объекты оценки имеет свой рынок сбыта. Асфальтосмесительное и грузоподъемное оборудование, металлообрабатывающие станки, измерительные приборы для учета газа и определения качества нерудных материалов применяется во многих отраслях производства, но наиболее широкое применение оно нашло в отрасли производства нерудных строительных материалов. В настоящее время в России наблюдается тенденция к быстрому увеличению объемов строительства. С увеличением объемов строительных работ в России растет и потребность в строительных материалах, таких как бетон, цемент, песок и др. Расширение производства строительных материалов приводит к увеличению спроса на асфальтосмесительное и грузоподъемное оборудование. Растет производство металлообрабатывающего оборудования в России (см.гл.5.4.1). Сегодняшняя стратегия в технологиях уборки продолжает основываться на инновационных идеях и решениях на мировом рынке моек высокого давления.

Тенденции к общему развитию строительства и производства в России позволяют сделать вывод о том, что спрос на подобное оборудование в ближайшее время будет увеличиваться.

Поэтому, по мнению Оценщика у оцениваемых объектов Внешнее устаревание отсутствует, в расчете принято равным 0.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития №256 от 20 июля 2007 г. Согласно данному стандарту: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В виду того, что Оценщик в период оценки не выявили сделок купли-продажи идентичных объектов, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений к продаже идентичных объектов. Ниже в таблице представлены объекты-аналоги условно-сходные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

Таблица 50

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инв. №	Стоимость аналога за единицу, руб.	Наименование объекта-аналога	Источник информации	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %
1	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	1	692	55 990,00	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1 Karcher	http://www.uralkarcher.ru/catalog/item/3826/ , официальный дистрибьютор ООО "Термес", 620100, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 90, тел.(343) 26-26-123	0%	52,5%
				55 990,00		http://vasko.ru/to_catalog/action_goodDesc/id_936927/?=torgmail , Интернет-магазин, E-mail: sales@vasko.ru	0%	
				56 090,00		http://tehn96.ru/karcher-hd-1021-s/ , интернет-магазин, тел.(343) 266-35-42	0%	
2	Башенный кран	1	498	1 200 000,00	Кран башенный КБ-271	http://72874.ru.all.biz/info_about , ООО ПКФ "ЧелябПромСнаб", 454012 ш. Копейское, д. 24-А Челябинская область, Челябинск,+7 (351) 2239006	65%	85,5%
				1 000 000,00		http://www.ru.all.biz/bashennyj-kran-kb-271-g568654 , ООО ПКФ "ЧелябПромСнаб", 454012 ш. Копейское, д. 24-А Челябинская область, Челябинск,+7 (351) 2239006	70%	
				700 000,00		http://yekaterinburg.olx.ru/271-iiid-399416773 , частное объявление, тел. 8-922-158-9939	80%	
				1 100 000,00		http://promportal.su/goods/1003051/bashennyj-kran-kb-271.htm , Нижне-Исетский завод ЖБИ, тел.(343)228-30-10	70%	
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	46 963,06	Виброплощадка СМЖ-539	http://www.laborkomplekt.ru/?page=7&sid=4&srld=54&iid=781 , НПО "ЛаборКомплект", 111141, г. Москва, ул. Куусковская 20а, тел. 495-518-27-83	0%	50,7%
				60 000,00	Виброплощадка СМЖ-539	http://www.labteh.com/productID3198/ , компания "Лабтех", 105264 г. Москва, Измайловский бульвар, д. 1/28, тел.: (495) 925-3575 многоканальный	0%	
				36 900,00	Виброплощадка СМЖ-539	http://measuringdev.ru/tool/1479/ , «ПАСАШ-СЕРВИС», 620137 Свердловская область, Екатеринбург, Гагарина, 5, 208, (343) 3349808 3319837	0%	
				36 900,00	Виброплощадка СМЖ-539	«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО КОМПАНИИ "АРНОН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД" КИПР», 646550 Омская область, Знаменский район, с Знаменское, Пищекомбинат, 1, (381) 255410	0%	
				41 000,00	Виброплощадка СМЖ-539	«ФЛАГМАН», 198095 Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, М Митрофаньевская, 1, (812) 7725171	0%	
				41 000,00	Виброплощадка СМЖ-539	«ВАЛЕНТИНА-2», 445044 Самарская область, Тольятти, Ворошилова, 19, 148, (846) 3382348	0%	
				41 000,00	Виброплощадка СМЖ-539	«АЛЕКС И К», 423812 Республика Татарстан (Татарстан), Набережные Челны, Беляева, 12, (843) 2922005	0%	
				45 100,00	Виброплощадка СМЖ-539	«СОЮЗ-АК», 633128 Новосибирская область, Новосибирский район, Сибнигэс, 1005, (383) 2180273	0%	
				49 200,00	Виброплощадка СМЖ-539	«ЛОПАРЕВА А А "ПРУПИК"», 117465 Москва, ЮВАО, Теплый Стан, 9, 83, (495) 3433705	0%	
49 200,00	Виброплощадка СМЖ-539	«ТОКСА», 607190 Нижегородская область, Саров, Силкина, 10, 26, (831) 2564324	0%					

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инв. №	Стоимость аналога за единицу, руб.	Наименование объекта-аналога	Источник информации	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %
				35 820,00	Виброплощадка СМЖ-539	http://www.equipnet.ru/equip/equip_19629.html , ООО РНПО РосПрибор, г. Челябинск, 454087, ул. Московская 33, тел.8 (351) 772-82-27	0%	
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	715	38 000,00	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	http://www.printsip.ru/cgi/shop/item/IPS-MG4.01 , Компания ООО «ПРИНЦИП» (ООО "Приборы для научных центров и производства"), 115419 Москва, 2-ой Донской проезд д. 9, тел.+7-495-777-55-88	0%	36,9%
				44 840,00	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	http://t-ndt.ru/index.php?id=917 , ООО "Техно-НДТ", 413100, г. Энгельс, площадь Свободы 14, офис 44, тел.8 (8452) 25-20-50	0%	
				44 840,00	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	http://elcompribor.ru/a_SclerometerMetersOfConcreteStrength-6658 , ООО «ЭлКомПрибор», 196105, г. Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, дом 1, литер А, офис 225, Тел./факс (812) 346-57-94	0%	
5	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	100 150,00	Вихревой счетчик-расходомер ИРВИС-РС4	http://digitouch.ru/goods_irvis_rs4_pp_pps_16_3.htm , НПФ "Цифра-Газ", Тел: (8452) 49-08-42	0%	38,6%
				117 000,00		http://terainvest.ru/price.html , Компания «Тераинвест», 620063, г. Екатеринбург, а/я 846.	0%	
				108 000,00		http://promgazarm.ru/90-irvis-rs4.html , Завод газовых установок "ПромГазАрм", г.Саратов, пр. 50 лет Октября, д.112, тел.8(8452)763808	0%	
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	19 000,00	Измерительный участок к ИРВИС-РС4-Ультра (вариант "И"), Ду-80	http://npl-pmo.ru/zakaz , ООО НПК "ПромМашОборудование", 119501, г. Москва, ул.Веерная, д.40, корп.5-70, тел.(495) 772-65-48	0%	48,6%
				23 010,00	Измерительный участок ИУ РС4-16 вариант "И" (Универсальный турбулизатор), Ду-80	ООО НПФ «Ирвис», 420075, г. Казань, а/я 133, тел.(843) 264-58-31	0%	
				20 001,00	Измерительный участок ИУ РС4-16 вариант "А", Ду-80		0%	
				20 001,00	Измерительный участок- ИРВИС-К300-16 вариант "И" (Универсальный турбулизатор), Ду-80	http://ooprivor.ru/cgi-bin/go.pl?nid=895&p=3 , ООО ТД "Прибор", 420054, а/я №6, г. Казань, ул. Техническая, 10, тел.(843) 277-94-59	0%	
				23 000,00	Измерительный участок к ИРВИС-РС4-Ультра, Ду-80	http://www.terainvest.ru/contacts.html , Компания «Тераинвест», 620063, г. Екатеринбург, а/я 846, тел. (343) 383-12-11	0%	
7	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	496	1 999 000,00	Кран мостовой электрический г/п 10тн	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10t-rc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	30%	76,6%
				680 000,00	кран мостовой опорный двухбалочный	http://promportal.ru/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-gp-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	60%	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инв. №	Стоимость аналога за единицу, руб.	Наименование объекта-аналога	Источник информации	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %
				4 000 000,00	электрический 10 тн	http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	0%	
				3 337 974,00		http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	0%	
8	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	495	1 999 000,00	Кран мостовой электрический г/п 10тн	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-rc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	30%	77,2%
				680 000,00	кран мостовой опорный двухбалочный электрический 10 тн	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-gp-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	60%	
				4 000 000,00		http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	0%	
				3 337 974,00		http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	0%	
9	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	494	1 999 000,00	Кран мостовой электрический г/п 10тн	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-rc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	30%	76,4%
				680 000,00	кран мостовой опорный двухбалочный электрический 10 тн	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-gp-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	60%	
				4 000 000,00		http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	0%	
				3 337 974,00		http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	0%	
10	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	493	1 999 000,00	Кран мостовой электрический г/п 10тн	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-rc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	30%	76,4%
				680 000,00	кран мостовой опорный двухбалочный электрический 10 тн	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-gp-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	60%	
				4 000 000,00		http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	0%	
				3 337 974,00		http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	0%	
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	497	400 000,00	кран мостовой опорный двухбалочный г/п 5 тн	http://naberezhnyechelny.flagma.ru/kran-balki-kranu-mostovoye-kranu-konsolnye-06790.html , ООО "СтройКранМонтаж", Набережные Челны, Татарстан, Тел:+7 (8552) 44-08-82	75%	77,0%
				350 000,00		http://krasnoyarsk.pulscen.ru/products/kran_mostovoy_10106009 , ООО «Металлист», г. Шарыпово, +7 (960) 756-73-83	75%	
				2 743 554,00		http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	0%	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инв. №	Стоимость аналога за единицу, руб.	Наименование объекта-аналога	Источник информации	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %
				3 859 000,00		http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г. Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел. (343) 370-82-71	0%	
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	8,5 тн	492	5000 руб./тн	лом черных металлов	http://gefest-m.su/price , Компания «Гэфест-М», Тел.: +7 (343) 206-87-25	-	-
				6900 руб./тн		http://ekb-metal.ru/index.php/spros/lomspros.html , Компания «Екатеринбург-металл», отдел по работе с металлоломом: +7-912-63-925-74; +7-904-547-55-97	-	
				7100 руб./тн		http://www.uralvtorchmet.ru/contacts/sverdl/price/ , ООО «Вторчермет НЛМК Урал», г. Екатеринбург, ул. Новинская, 3, тел. 343-255-41-15	-	
13	Машина для точечной контактной сварки	1	687	78 016,00	Выпрямитель ВДУ-506С, серия 09, 380В	http://www.ligasvarki.ru/catalog/c26/s38/i471/ , ООО «ЛИГА СВАРКИ», Москва, ул. Бирюсинка, д. 7, тел. (495) 974-23-23	0%	56,6%
				65 700,00	ВДУ-506 С (СЭЛМА) Сварочный выпрямитель	http://voronezh.rosfirm.ru/vdu-506-s-selma-svarochnyj-vupryamitel-rc174317684.htm , Компания "Строймашсервис", 394065, Воронежская область, Воронеж, просп. Патриотов, 53/а , тел.8 (473) 239-86-53	0%	
				65 500,00	Сварочный полуавтомат "Сэлма" ВДУ-506С для дуговой сварки 50-500 2-8 380 23	http://ekb.propartner.ru/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8B/2411807.html , ООО "Афалина Екатеринбург", г. Екатеринбург, ул. Вишневая, 2, д офис 203, тел.+7 (343) 204-77-51	0%	
14	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	11 000 000,00	Оборудование БСУ	ОАО "345 механический завод", 143900, Московская обл., г. Балашиха, Западная промзона, ш. Энтузиастов, 7, тел. +7 (495) 521-7255	0%	60,2%
15	Пресс ИП-1000,1	1	701	650 000,00	Пресс лабораторный ИП-1000	http://npk-tm.ru/article/a-191.html , ООО "ТехМаш-Сервис", 452683, Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Янаульская, д. 12, тел.+7 (34783) 2-18-98	0%	49,6%
				610 000,00	Пресс лабораторный ИП-1000	http://www.equipnet.ru/equip/equip_12932.html , ООО Mila-form, г. Нефтекамск, Индустриальная, 19А, стр. 3, тел. (34713) 2-33-22	0%	
16	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	559 860,00	Пресс форма для формующей машины	http://zhigulevsk.sunbow.ru/firms/548/907428/ , Тольятти, Жигулёвск, Московское шоссе, 12 ст.24, тел.8(84862)-341-47 (менеджер по продажам Ломакин А.А.)	0	71,1%
17	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	374 914,78	Электрогидравлический станок Gosmaksan HB 12	http://wacker.ibud.ua/ru/company-prais/elektrogidravlicheskiy-standok-gosmaksan-hb-12-wacker-122406 ,	0%	48,6%
				374 914,78		http://bestendfast.zakupka.com/p/272687-elektrogidravlicheskiy-standok-gosmaksan-hb-12-turciya/	0%	
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	632	75 639,00	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	http://minsk.deal.by/p1024046-gorizontalno-frezernyj-standok.html , ОАО «Станки», пр. Партизанский, Минск, Беларусь, тел.+375 (29) 616-03-70	65%	79,1%
				70 000,00		http://ekb.propartner.ru/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8B/2423374.html , ООО "Активы Бизнеса", г. Екатеринбург, +7 (343) 345-53-71	65%	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инв. №	Стоимость аналога за единицу, руб.	Наименование объекта-аналога	Источник информации	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %
				66 000,00		http://www.metaprom.ru/industry463901.html , ПособПреп; +7(495) 5855996	70%	
19	Станок правильно-отрезной	1	478	1 922 000,00	Правильно-отрезной автомат ГД162-01	http://www.rustan.ru/t_1038_gd162.htm , ООО "ПКФ "ПРОМПРЕСУРС", 426039, г.Ижевск, Воткинское шоссе 146, Тел.: (34145) 5-04-99	0%	79,6%
				1 700 000,00	Станок правильно-отрезной ГД162-05(03)	http://www.stankopostavka.ru/catalog/group_684/group_720/item_2184/ , Stankopostavka, г. Москва, Перовское шоссе, д.21, 8 (495) 226-26-58	0%	
				1 680 000,00	Станок правильно-отрезной ГД162-06(01)		0%	
20	Станок токарно-винтовой	1	480	65 000,00	1К62 станок токарно-винторезный	http://dmir.ru/obyavleniya/prodam-tokarnyy-standok-1k62-1602957.html , частное объявление, тел.+7 (963) 449-9322	75%	86,8%
				110 000,00		http://dmir.ru/obyavleniya/universalnyy-tokarnyy-standok-1k62-1470241.html , частное объявление, тел.+7 (916) 843-5644	65%	
				90 000,00			75%	
				130 000,00	1К62Д станок токарно-винторезный	http://dmir.ru/obyavleniya/1m63-16k20-1k62-i-dr-stanki-kpo-zapchasti-1426274.html , частное объявление, тел.+7 (904) 639-3901	55%	
21	Тележка рельсовая с приводом	1	709	250 000,00	Тележка рельсовая с приводом	http://www.specrt.ru/produkcija/ , Компания «СпецРельТранс», 129337, г. Москва, Ярославское ш., д. 4 стр. 6, тел.+7 (495) 646-83-18	0%	74,1%
				307 700,00		http://www.tdvomz.ru/fil/tel.htm , ОАО Великолукский опытный машиностроительный завод (ВОМЗ), 182115, Псковская обл., г.Великие Луки, улица Гоголя, д. 1., Тел/факс: (81153) 6-88-44, 6-88-33	0%	
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	114 500,00	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	http://www.energoportal.ru/catalog/komplektnaya-transformatornaya-podstanciya-ktp-250-6-04-225229.html , ООО "ПромГорЭлектро", тел.8-926-130-88-79.	0%	72,2%
				124 000,00		http://satu.kz/p369454-komplektnaya-transformatornaya-podstantsiya.html , ООО ПКП «Промэнерготранс», г. Кушва, ул. Фадеевых, 17, тел. +7 (34344) 7-40-40	0%	
				90 000,00		ООО "Энергомонтаж", г. Белгород, 308017 ул. Константина Заслонова 177, тел.8-910-322-03-41	0%	

Физический износ объектов-аналогов определялся в результате интервьюирования продавцов. Физический износ новых объектов – аналогов принят равным 0.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

6.1.1. КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Цены предложений объектов аналогов скорректированы с учетом следующих поправок:

- Поправка на НДС;
- Поправка на техническое состояние.

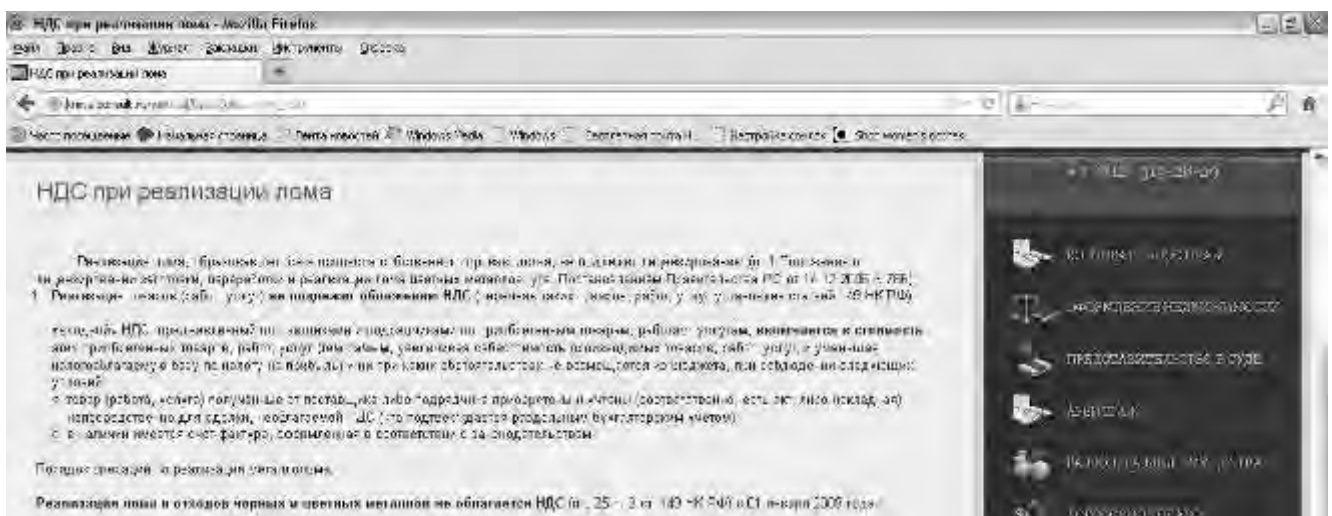
Обоснование поправок:

1. Поправка на НДС

Поправка на НДС для объектов-аналогов принималась равной - 0,85 в тех случаях, когда цены предложений объектов аналогов были представлены с НДС. В остальных случаях поправка на НДС принималась равной 1.

Поправка на НДС для объекта оценки №12 (№26 согласно перечню имущества в задании на оценку) «Кран мостовой 10 тн, инв.№492» не применялась, т.к. согласно пп. 25 п. 2 ст. 149 НК РФ с 01 января 2009 года реализация лома и отходов черных и цветных металлов не облагается НДС (см. рисунок ниже):

Рисунок 42



2. Поправка на техническое состояние:

Поправка на техническое состояние определена как отношение величины (100%-физический износ объекта оценки) к соответствующей величине объекта аналога.

Поправка рассчитывается по формуле:

Формула 2

$$Пт.с.= (100\%-Фн. о.о.) / (100\%-Фн. о.а.)$$

Где:

Пт.с. – поправка на техническое состояние

Фн. о.о. – физический износ объекта оценки

Фн. о.а. – физический износ объекта аналога

Для объекта оценки №12 (№26 согласно перечню имущества в задании на оценку) «Кран мостовой 10 тн, инв.№492» поправка на техническое состояние не применялась, т.к. рыночная стоимость данного оборудования рассчитывалась как стоимость оставшихся от объекта годных остатков и материалов, с учетом затрат на их демонтаж. Стоимость лома черных металлов определяется в зависимости от массы металлоконструкций и стоимости демонтажных работ, а физическое состояние в расчет не берется.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки, представлен в таблице ниже.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Таблица 51

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентичного оцениваемому объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на тех. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно ²⁴)
1	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	1	692	55 990,00	http://www.uralkarcher.ru/catalog/item/3826/ , официальный дистрибьютор ООО "Гермес", 620100, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 90, тел.(343) 26-26-123	2013	0%	52,5%	0,85	47 449,15	0,47	22 522,43	22 536
				55 990,00	http://vasko.ru/to_catalog/action_goodDesc/id_936927/?=torgmail , Интернет-магазин, E-mail: sales@vasko.ru	2013	0%		0,85	47 449,15	0,47	22 522,43	
				56 090,00	http://tehno96.ru/karcher-hd-1021-s/ , интернет-магазин, тел.(343) 266-35-42	2013	0%		0,85	47 533,90	0,47	22 562,65	
2	Башенный кран	1	498	1 200 000,00	http://72874.ru.all.biz/info_about , ООО ПКФ "ЧелябПромСнаб", 454012 ш. Копейское, д. 24-А Челябинская область, Челябинск,+7 (351) 2239006	1986	65%	85,5%	0,85	1 016 949,15	0,42	422 414,82	468 748
				1 000 000,00	http://www.ru.all.biz/bashennyj-kran-kb-271-g568654 , ООО ПКФ "ЧелябПромСнаб", 454012 ш. Копейское, д. 24-А Челябинская область, Челябинск,+7 (351) 2239006	1988	70%		0,85	847 457,63	0,48	410 681,08	
				700 000,00	http://yekaterinburg.olx.ru/271-iiid-399416773 , частное объявление, тел. 8-922-158-9939	1981	80%		1,00	700 000,00	0,73	508 833,86	
				1 100 000,00	http://promportal.su/goods/1003051/bashennyj-kran-kb-271.htm , Нижне-Исетский завод ЖБИ, тел.(343)228-30-10	1982	70%		1,00	1 100 000,00	0,48	533 064,04	
3	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	46 963,06	http://www.laborkomplekt.ru/?page=7&sid=4&srid=54&iid=781 , НПО "ЛаборКомплект", 111141, г.Москва, ул.Кусковская 20а, тел. 495- 518-27-83	2012	0%	50,7%	1,00	46 963,06	0,49	23 170,45	18 607
				60 000,00	http://www.labteh.com/productID3198/ , компания "Лабтех", 105264 г.Москва, Измайловский бульвар, д.1/28, тел.: (495) 925-3575	2012	0%		0,85	50 847,46	0,49	25 086,92	
				36 900,00	http://measuringdev.ru/tool/1479/ , «ПАСАШ-СЕРВИС», 620137 Свердловская область, Екатеринбург, Гагарина, 5, 208, (343) 3349808 3319837	2012	0%		1,00	36 900,00	0,49	18 205,58	

ООО "РОЯЛТИ"

²⁴ Полученная величина итоговой рыночной стоимости объекта оценки является средневзвешенным значением скорректированных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентифицированного объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на техн. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно) ^{2,4}
				36 900,00	«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО КОМПАНИИ "АРНОН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД" КИПР», 646550 Омская область, Знаменский район, с Знаменское, П Пищекombинат, 1, (381) 255410	2012	0%		1,00	36 900,00	0,49	18 205,58	
				41 000,00	«ФЛАГМАН», 198095 Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, М Митрофаньевская, 1, (812) 7725171	2012	0%		1,00	41 000,00	0,49	20 228,42	
				41 000,00	«ВАЛЕНТИНА-2», 445044 Самарская область, Тольятти, Ворошилова, 19, 148, (846) 3382348	2012	0%		1,00	41 000,00	0,49	20 228,42	
				41 000,00	«АЛЕКС И К», 423812 Республика Татарстан (Татарстан), Набережные Челны, Беляева, 12, (843) 2922005	2012	0%		1,00	41 000,00	0,49	20 228,42	
				45 100,00	«СОЮЗ-АК», 633128 Новосибирская область, Новосибирский район, Сибниинзх, 1005, (383) 2180273	2012	0%		1,00	45 100,00	0,49	22 251,26	
				49 200,00	«ЛОПАРЕВА А А "ПРУПИК"», 117465 Москва, ЮВАО, Теплый Стан, 9, 83, (495) 3433705	2012	0%		1,00	49 200,00	0,49	24 274,11	
				49 200,00	«ТОССА», 607190 Нижегородская область, Саров, Силкина, 10, 26, (831) 2564324	2012	0%		1,00	49 200,00	0,49	24 274,11	
				35 820,00	http://www.equipnet.ru/equip/equip_19629.html , ООО РНПО РосПрибор, г. Челябинск, 454087, ул. Московская 33, тел. 8 (351) 772-82-27	2012	0%		1,00	35 820,00	0,49	17 672,73	
4	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4.01	1	715	38 000,00	http://www.printsip.ru/cgi/shop/item/IPS-MG4.01 , Компания ООО «ПРИНЦИП» (ООО "Приборы для научных центров и производства"), 115419 Москва, 2-ой Донской проезд д. 9, тел.+7-495-777-55-88	2013	0%	36,9%	0,85	32 203,39	0,63	20 322,63	22 761
				44 840,00	http://t-ndt.ru/index.php?id=917 , ООО "Техно-НДТ", 413100, г. Энгельс, площадь Свободы 14, офис 44, тел. 8 (8452) 25-20-50	2013	0%		0,85	38 000,00	0,63	23 980,71	
				44 840,00	http://elcompribor.ru/a_SclerometerMetersOfConcreteStrength-6658 , ООО «ЭлКомПрибор», 196105, г. Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, дом 1, литер А, офис 225, Тел./факс (812) 346-57-94	2013	0%		0,85	38 000,00	0,63	23 980,71	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентичного оцениваемому объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на техн. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно) ^{2,4}
5	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	100 150,00	http://digitouch.ru/goods_irvis_rs4_pp_pps_16_3.htm , НИФ "Цифра-Газ", Тел: (8452) 49-08-42	2013	0%	38,6%	0,85	84 872,88	0,61	52 081,92	56 364
				117 000,00	http://terainvest.ru/price.html , Компания «Тераинвест», 620063, г. Екатеринбург, а/я 846,	2012	0%		0,85	99 152,54	0,61	60 844,58	
				108 000,00	http://promgazarm.ru/90-irvis-rs4.html , Завод газовых установок "ПромГазАрм", г. Саратов, пр. 50 лет Октября, д.112, тел.8(8452)763808	2012	0%		0,85	91 525,42	0,61	56 164,23	
6	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	19 000,00	http://nrk-ptio.ru/zakaz , ООО НПК "ПромМашОборудование", 119501, г. Москва, ул.Веерная, д.40, корп.5-70, тел.(495) 772-65-48	2012	0%	48,6%	0,85	16 101,69	0,51	8 270,57	9 142
				23 010,00	ООО НПП «Ирвис», 420075, г. Казань, а/я 133, тел.(843) 264-58-31	2012	0%		0,85	19 500,00	0,51	10 016,10	
				20 001,00	http://oopribor.ru/cgi-bin/go.pl?nid=895&rp=3 , ООО ТД "Прибор", 420054, а/я №6, г. Казань, ул. Техническая, 10, тел.(843) 277-94-59	2012	0%		0,85	16 950,00	0,51	8 706,30	
				20 001,00	http://www.terainvest.ru/contacts.html , Компания «Тераинвест», 620063, г. Екатеринбург, а/я 846, тел. (343) 383-12-11	2012	0%		0,85	19 491,53	0,51	10 011,75	
				23 000,00	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-pc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	2007	30%		0,85	1 694 067,80	0,33	566 323,04	
7	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	496	680 000,00	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-g-p-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	2000	60%	76,6%	1,00	680 000,00	0,59	397 814,31	604 837
				4 000 000,00	http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	2012	0%		0,85	3 389 830,51	0,23	793 248,88	
				3 337 974,00	http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	2012	0%		0,85	2 828 791,53	0,23	661 961,03	
				1 999 000,00	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-pc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	2007	30%		0,85	1 694 067,80	0,33	551 945,15	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентифицированного объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на тех. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно ^{2,4})
				680 000,00	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-g-p-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	2000	60%		1,00	680 000,00	0,57	387 714,55	
				4 000 000,00	http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	2012	0%		0,85	3 389 830,51	0,23	773 109,77	
				3 337 974,00	http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	2012	0%		0,85	2 828 791,53	0,23	645 155,08	
9	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	494	1 999 000,00	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-pc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	2007	30%	76,4%	0,85	1 694 067,80	0,34	571 762,68	610 646
				680 000,00	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-g-p-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	2000	60%		1,00	680 000,00	0,59	401 635,40	
				4 000 000,00	http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	2012	0%		0,85	3 389 830,51	0,24	800 868,19	
				3 337 974,00	http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	2012	0%		0,85	2 828 791,53	0,24	668 319,30	
10	Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ	1	493	1 999 000,00	http://chelyabinsk.rosfirm.ru/kran-mostovoj-elektricheskij-gp-10tn-pc229409151.htm , ООО «МашАвтоКом», Челябинск, 454112, ул. Молодогвардейцев, 7, тел.7 (351) 7989527	2007	30%	76,4%	0,85	1 694 067,80	0,34	571 762,68	610 646
				680 000,00	http://promportal.su/messages/371823/kran-mostovoy-dvuhbalochniy-g-p-10-tn.htm , частное объявление, тел. 89631428070	2000	60%		1,00	680 000,00	0,59	401 635,40	
				4 000 000,00	http://www.uralpto.ru/index.php?page=products&pid=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	2012	0%		0,85	3 389 830,51	0,24	800 868,19	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентичного оцениваемому объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на тех. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно) ^{2,4}
				3 337 974,00	http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	2012	0%		0,85	2 828 791,53	0,24	668 319,30	
11	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	497	400 000,00	http://naberezhnyechelny.flagma.ru/kran-balki-kranu-mostovuye-kranu-konsolnye-06790.html , ООО "СтройКранМонтаж", Набережные Челны, Татарстан, Тел: +7 (8552) 44-08-82	1961-1962	75%	77,0%	1	400 000,00	0,92	367 875,88	494 068
				350 000,00	http://krasnoyarsk.pulscen.ru/products/kran_mostovoy_10106009 , ООО «Металлист», г. Шарыпово, +7 (960) 756-73-83	1961	75%		1,00	350 000,00	0,92	321 891,39	
				2 743 554,00	http://ramkran.ru/files/DvuhMost.pdf , Раменский Крановый Завод, г. Москва, ул. Андропова, д. 22, тел.+7 (495) 646 03 60	2012	0%		0,85	2 325 045,76	0,23	534 580,15	
				3 859 000,00	http://www.uralpio.ru/index.php?page=products&p_id=66 , ООО «Урал ПТО», 620102, г.Екатеринбург, ул. Московская, 70, тел.(343) 370-82-71	2012	0%		0,85	3 270 338,98	0,23	751 924,26	
13	Машинна для точечной контактной сварки	1	687	78 016,00	http://www.ligasvarki.ru/catalog/c26/s38/i471/ , ООО «ЛИГА СВАРКИ», Москва, ул. Бирюсинка, д. 7, тел.(495) 974-23-23	2013	0%	56,6%	0,85	66 115,25	0,43	28 690,03	28 541
				65 700,00	http://voronezh.rosfirm.ru/vdu-506-s-selma-svarochnuj-vyrguamitel-174317684.htm , Компания "Строймашсервис", 394065, Воронежская область, Воронеж, просп. Патриотов, 53/а, тел.8 (473) 239-86-53	2012	0%		1	65 700,00	0,43	28 509,84	
				65 500,00	http://ekb.propartner.ru/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8B/2411807.html , ООО "Афалина Екатеринбург", г. Екатеринбург, ул. Вишневая, 2, д офис 203, тел.+7 (343) 204-77-51	2012	0%		1	65 500,00	0,43	28 423,05	
15	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	11 000 000,00	ОАО "345 механический завод", 143900, Московская обл., г. Балашиха, Западная промзона, ш. Энтузиастов, 7, тел. +7 (495) 521-7255	2012	0%	60,2%	0,85	9322033,898	0,40	3 712 951,95	3 712 952

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентичного оцениваемому объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на техн. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно) ²⁴
15	Пресс ИП-1000,1	1	701	650 000,00	http://npk-tm.ru/article/a-191.html , ООО "ТехМаш-Сервис", 452683, Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Янаульская, д. 12, тел.+7 (34783) 2-18-98	2012	0%	49,6%	0,85	550 847,46	0,50	277 869,85	269 320
				610 000,00	http://www.equipnet.ru/equip/equip_12932.html , ООО Mila-form, г. Нефтекамск, Индустриальная, 19А, стр. 3, тел.(34713) 2-33-22	2012	0%		0,85	516 949,15	0,50	260 770,17	
17	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	559 860,00	http://zhigulevsk.sunbow.ru/firms/548/907428/ , Тольятти, Жигулёвск, Московское шоссе, 12 ст.24, тел.8(84862)-341-47 (менеджер по продажам Ломакин А.А.)	2013	0	71,1%	0,85	474 457,63	0,29	137 127,10	137 127
17	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	374 914,78	http://wacker.ibud.ua/ru/company-prais/elektrogidravlicheskiy-standok-gocmaksan-hb-12-wacker-122406 ,	2012	0%	48,6%	0,85	317 724,39	0,51	163 197,93	163 198
				374 914,78	http://bestendfast.zakupka.com/p/272687-elektrogidravlicheskiy-standok-gocmaksan-hb-12-turciya/	2012	0%		0,85	317 724,39	0,51	163 197,93	
18	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	632	2 500\$ или 75 639,00 ²⁵ руб.	http://mink.deal.by/p1024046-gorizontalno-frezernyj-standok.html , ОАО «Станки», пр. Партизанский, Минск, Беларусь, тел.+375 (29) 616-03-70	1960	65%	79,1%	1	75 639,00	0,60	45 201,40	44 349
				70 000,00	http://ekb.propartner.ru/%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8B/2423374.html , ООО "Активы Бизнеса", г. Екатеринбург, +7 (343) 345-53-71	1969	65%		1	70 000,00	0,60	41 831,56	
				66 000,00	http://www.metaprom.ru/industry463901.html , РосБартер: +7(495) 5855996	1969	70%		1	66 000,00	0,70	46 014,72	
19	Станок правильно-отрезной	1	478	1 922 000,00	http://www.rustan.ru/t_1038_gd162.htm , ООО "ПКФ "ПРОМПРЕСУРС", 426039, г.Ижевск, Воткинское шоссе 146, Тел.: (34145) 5-04-99	2013	0%	79,6%	0,85	1628813,559	0,20	332 943,68	306 151
				1 700 000,00	http://www.stankopostavka.ru/catalog/group_684/group_720/item_2184/ , Stankopostavka, г. Москва, Перовское шоссе, д.21, 8 (495) 226-26-58	2013	0%		0,85	1 440 677,966	0,20	294 487,13	
				1 680 000,00		2013	0%		0,85	1 423 728,814	0,20	291 022,57	
20	Станок токарно-винтовой	1	480	65 000,00	http://dmir.ru/obyavleniya/prodam-tokarny-standok-1k62-1602957.html , частное объявление, тел.+7 (963) 449-9322	1972	75%	86,8%	1	65 000,00	0,53	34 372,99	40 427

ООО «РОЯЛТИ»

²⁵ Курс доллара на Дату оценки 16.01.2013 г. составляет 30,2556 руб.

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Стоимость аналога, идентифицированного объекту за единицу, руб.	Источник информации	Год выпуска объекта-аналога	Физический износ объекта-аналога, %	Физический износ объекта оценки, %	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Поправка на техническое состояние	Скорректированная стоимость единицы объекта-аналога с учетом поправки на техн. состояние, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно) ^{2,4}
				110 000,00	http://dmir.ru/obyavleniya/universalnyy-tokarnyy-standok-1k62-1470241.html , частное объявление, тел.+7 (916) 843-5644	1970	65%		1	110 000,00	0,38	41 549,76	
				90 000,00	http://dmir.ru/obyavleniya/1m63-16k20-1k62-i-dr-stanki-kpo-zapchasti-1426274.html , частное объявление, тел.+7 (904) 639-3901	1961	75%		1	90 000,00	0,53	47 593,37	
				130 000,00		1988	55%		1	130 000,00	0,29	38 192,21	
22	Тележка рельсовая с приводом	1	709	250 000,00	http://www.spsert.ru/produkcija/ , Компания «СпецРельТранс», 129337, г. Москва, Ярославское ш., д. 4 стр. 6, тел.+7 (495) 646-83-18	2013	0%	74,1%	0,85	211 864,41	0,26	54 860,11	61 191
				307 700,00	http://www.tdvomz.ru/fil/tel.htm , ОАО Великолукский опытный машиностроительный завод (ВОМЗ), 182115, Псковская обл., г.Великие Луки, улица Гоголя, д. 1., Тел/факс: (81153) 6-88-44, 6-88-33	2013	0%		0,85	260 762,71	0,26	67 521,82	
22	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	114 500,00	http://www.energoportal.ru/catalog/komplektnaya-transformatornaya-podstanciya-ktp-250-6-04-225229.html , ООО "ПромТоргЭлектро", тел.8-926-130-88-79.	2012	0%	72,2%	1	114 500,00	0,28	31 857,25	30 547
				124 000,00	http://satu.kz/p369454-komplektnaya-transformatornaya-podstantsiya.html , ООО ПКП «Промэнерготранс», г. Кушва, ул. Фадеевых, 17, тел. +7 (34344) 7-40-40	2013	0%		0,85	105 084,75	0,28	29 237,65	
				90 000,00	ООО "Энергомонтаж", г. Белгород, 308017 ул. Константина Заслонова 177, тел.8-910-322-03-41	2012	0%		1	90 000,00	0,28	25 040,63	

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

Таблица 52

№ п/п	Объект оценки	Количество, тн	Идентификационный номер	Стоимость аналога, идентичного оцениваемому объекту за единицу, руб.	Наименование объекта-аналога	Источник информации	Поправка на НДС	Скорректированная стоимость, руб./шт.	Стоимость демонтажных работ, руб./тн	Итоговая стоимость демонтажных работ, руб./тн	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета демонтажных работ, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
12	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	8,5	492	5000 руб./тн	лом черных металлов	http://gefest-m.su/price, Компания «Гефест-М», Тел.: +7 (343) 206-87-25	1	42 500	1 500	12 750	53 833	41 083
				6900 руб./тн		http://ekb-metal.ru/index.php/spros/lomspros.html, Компания "Екатеринбург-металл", отдел по работе с металлоломом: +7-912-63-925-74; +7-904-547-55-97	1	58 650	1 500			
				7100 руб./тн		http://www.uralvtorchmet.ru/contacts/sverdl/price/, ООО «Вторчермет НЛМК Урал», г. Екатеринбург, ул. Новинская, 3, тел.343-255-41-15	1	60 350	-			

Итого стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 53

№п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование	Количество, шт.	Стоимость, руб.
1	14	Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28	1	22 536
2	16	Башенный кран	1	468 748
3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	21 615
4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	22 761
5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	1	52 082
6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	8 925
7	21	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	482 069
8	22	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	469 830
9	23	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	486 699
10	24	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	486 699
11	25	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	344 884
12	26	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	1	41 083
13	27	Машина для точечной контактной сварки	1	28 541
15	29	Пресс ИП-1000,1	1	269 320
17	31	Станок для гибки арматурной сетки	1	163 198
18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	44 349
19	33	Станок правильно-отрезной	1	306 151
20	34	Станок токарно-винтовой	1	40 427
22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	30 547

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

6.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Для расчета итоговой стоимости были учтены все критерии качества оценки по каждому из подходов и присвоены удельные веса.

Расчет весовых коэффициентов для объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 54

Наименование критерия качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Суммарная граница критерия
<i>Полнота информации</i>	0,00	1,00	0,00	1
<i>Достоверность информации</i>	0,00	1,00	0,00	1
<i>Способность учитывать конъюнктуру рынка</i>	0,00	1,00	0,00	1
<i>Допущения, принятые в расчетах</i>	0,00	1,00	0,00	1
<i>Обоснованность предпосылок выбранного метода</i>	0,00	1,00	0,00	1
<i>Учет принципа наиболее эффективного использования</i>	0,00	1,00	0,00	1
<i>Весовые показатели достоверности подхода оценки</i>	0,00	1,00	0,00	1

Итоговая стоимость определяется по формуле:

$$V = V1 \cdot Q1 + V2 \cdot Q2 + V3 \cdot Q3, \text{ где}$$

V- рыночная стоимость итоговая

V1, V2, V3- стоимость, определенная с использованием трех подходов,

Q1, Q2, Q3- средневзвешенное значение достоверности трех подходов по каждому критерию взвешивания.

Согласование результатов приведено в таблице ниже.

Таблица 55

№п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование	Инв. номер	Количество, шт.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС), руб.
1	14	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21 -4S1.28	692	1	-	22 536	-	22 536
2	16	Башенный кран	498	1	-	468 748	-	468 748
3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	682	1	-	18 607	-	18 607
4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	715	1	-	22 761	-	22 761
5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	649	1	-	56 364	-	56 364
6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	650	1	-	9 142	-	9 142
7	21	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	496	1	-	604 837	-	604 837
8	22	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	495	1	-	589 481	-	589 481
9	23	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	494	1	-	610 646	-	610 646

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

№п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование	Инв. номер	Количество, шт.	Затрагиваемый подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС), руб.
10	24	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	493	1	-	610 646	-	610 646
11	25	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	497	1	-	494 068	-	494 068
12	26	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	492	1	-	41 083	-	41 083
13	27	Машина для точечной контактной сварки	687	1	-	28 541	-	28 541
14	28	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	657	1	-	3 712 952	-	3 712 952
15	29	Пресс ИП-1000,1	701	1	-	269 320	-	269 320
16	30	Пресс форма для пр-ва П-2	726	1	-	137 127	-	137 127
17	31	Станок для гибки арматурной сетки	688	1	-	163 198	-	163 198
18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	632	1	-	44 349	-	44 349
19	33	Станок правильно-отрезной	478	1	-	306 151	-	306 151
20	34	Станок токарно-винтовой	480	1	-	40 427	-	40 427
21	35	Тележка рельсовая с приводом	709	1	-	61 191	-	61 191
22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	671	1	-	27 092	-	27 092

7. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволило сделать выводы о том, что рыночная стоимость объекта оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

Таблица 56

№ п/п	№ п/п (согласно перечню имущества в задании на оценку)	Наименование	Количество, шт.	Инвентарный номер	Итоговая величина рыночной стоимости (без НДС), руб.
1	14	Аппарат высокого давления б/нагр. HD 10/21-4S1.28	1	692	22 536
2	16	Башенный кран	1	498	468 748
3	17	Виброплощадка типа СМЖ-539	1	682	18 607
4	18	Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01	1	715	22 761
5	19	Измерительный комплекс газа РС-4	1	649	56 364
6	20	Измерительный участок ду 80 с турбулизатором	1	650	9 142
7	21	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	496	604 837
8	22	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	495	589 481
9	23	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	494	610 646
10	24	Кран мостовой 10-тн Кушва ЖБИ	1	493	610 646
11	25	Кран мостовой 5-тн Кушва ЖБИ	1	497	494 068
12	26	Кран мостовой-10тн Кушва ЖБИ	1	492	41 083
13	27	Машина для точечной контактной сварки	1	687	28 541
14	28	Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)	1	657	3 712 952
15	29	Пресс ИП-1000,1	1	701	269 320
16	30	Пресс форма для пр-ва П-2	1	726	137 127
17	31	Станок для гибки арматурной сетки	1	688	163 198
18	32	Станок горизонтальный консольно-фрезерный марки 6М82	1	632	44 349
19	33	Станок правильно-отрезной	1	478	306 151
20	34	Станок токарно-винтовой	1	480	40 427
21	35	Тележка рельсовая с приводом	1	709	61 191
22	36	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04	1	671	27 092

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 5/13 от 11.02.2013г. для ООО «Монолит»

8. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки ФСО №1²⁶, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2²⁷, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3²⁸, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254,255,256 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)²⁹.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные акты

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”
- Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки №2 утвержденные приказом № 255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки №3 утвержденные приказом № 254 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
- ФЗ “О несостоятельности (банкротстве)” № 127-ФЗ от 26.10.2002г

²⁶ Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

²⁷ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

²⁸ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10000000 «РОЯЛТИ»

Научная литература:

- Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999
- Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант
- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта;
- Андрианов Ю.В., Юдин А.В. Параметрическое обеспечение методов оценки машин и оборудования.
- П.В. Дронов «Методика оценки машин и оборудования», Москва, 2005г.
- Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва, 2003г.;
- Учебно-методическое пособие Ковалева А.П. “Оценка стоимости активной части основных фондов”, Москва, Финстаинформ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно– практическое пособие. – М.: Дело, 1998, стр.46

Информационно-аналитические материалы:

- Информация о экономико-политической ситуации в России (www.economy.gov.ru);
- Программное обеспечение «Свердловская область на блюдечке», - ДИАС, 2003
- Анализ рынка КТП - БалтЭнергоМаш (<http://www.baltenergomash.ru/>)
- <http://economy.midural.ru/>;
- <http://www.adm-kushva.ru/>;
- http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/;
- <http://profdear.ru/index.php?categoryID=111>;
- http://www.karcher.ru/ru/Where_to_buy/Ofycyalne_dylar.htm;
- <http://www.rumixingplant.com/germany-concrete-mixer.html>;
- http://dorkomteh.ru/excapedia/technic/type/betonosmesiteli/bhs_sonthofen_gmbh;
- <http://www.345mz.ru/ru/page/n88.html>;
- <http://marketing-i.ru/news/760/>;
- http://www.rustan.ru/t_267_1k62.htm;
- <http://novator-grp.ru/rus/stanki-ussr/1K62/>;
- <http://www.tehno-mashina.ru/manufacture/GocMaksan/>;
- <http://snabtech.com/p2602222-stanok-dlya-gibki.html>;
- <http://tech4stroy.ru/companies/192>;
- <http://www.gocmaksan.com.tr/ru>;
- <http://www.ruslom.ru/?page=company>;
- <http://www.ruslom.ru/?page=retcentre&type=1>;
- <http://lom.rusmet.ru/>;
- <http://ruslom.com/news-201302-04-world-metal-scrap-market.php>;
- <http://ekb.rosfirm.ru/lom-chernyh-metallov-1308>;
- http://techstory.ru/krans/kr_bash.htm;
- http://metal4u.ru/catalog/by_id/442581;
- http://solfusion.com/ob_prod/1740;
- <http://pkm-info.ru/catalog/railcarts>;
- <http://www.telegka.su/>;
- <http://camcorder.ru/ree/d5c44e6c517/665.html>.
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утв. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г., №1072
- Методика «Расчета износа модифицированным методом срока жизни». АВТОРЫ-В.Ю.Рослов, А.И. Мышанов
Институт Профессиональной оценки

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Акты осмотра объектов оценки №1/13 и №№3-23/13 в количестве 22 шт.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000692 «Аппарат высокого давления б/нагр.НД 10/21 -4S1.28» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000498 «Башенный кран» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000682 «Виброплощадка типа СМЖ-539» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000715 «Измеритель прочности бетона ИПС-МГ 4,01» от 16.01.2013г.;

²⁹ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254» **ООО «РОЯЛТИ»**

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000649 «Измерительный комплекс газа РС-4» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000650 «Измерительный участок ду 80 с турбулизатором» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000496 «Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000495 «Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000494 «Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000493 «Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000497 «Кран мостовой 5-ти Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000492 «Кран мостовой 10-ти Кушва ЖБИ» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000687 «Машина для точечной контактной сварки» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000657 «Оборудование БСУ-2 Кушва ЖБИ (2)» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000701 «Пресс ИП-1000,1» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000726 «Пресс форма для пр-ва П-2» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000688 «Станок для гибки арматурной сетки» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000632 от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000478 «Станок правильно-отрезной» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000480 «Станок токарно-винтовой» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000709 «Тележка рельсовая с приводом» от 16.01.2013г.;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств №0000671 «Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-250/6/04» от 16.01.2013г.;
- Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.;
- Свидетельство государственной регистрации 66АГ 020565 от 02.10.2007 г. на земельный участок общей площадью 126 412 кв.м., кадастровый номер 66:53:00 00 000:0031, расположенный по адресу: РФ, Свердловская область, г.Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1.
- Кадастровый паспорт земельного участка №53-2/07-124 от 07.02.2007г.;
- Приложение №1 к договору №163 от 03.07.2006г.;
- Технические характеристики объектов оценки от представителей Кушвинского ЗЖБИ;
- Общие сведения об изделии «Расходомеры-счетчики вихревые ИРВИС-РС4»;
- Паспорт измеритель прочности бетона ИПС-МГ4.01.

Оценщик, работающий на основании Решение №1 общего собрания участников ООО
"Роялти" от 24.02.2009г.

Новгородова А.А. _____



Отчет № 6/13

по оценке рыночной стоимости передаточных устройств и сооружений,
принадлежащих ООО «Монолит»,
расположенных в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ,
участок №1.



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Передаточные устройства и сооружения,
принадлежащие
ООО «Монолит», расположенные
в Свердловской области, г. Кушва
промышленный район ЖБИ, участок №1.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Роялти»

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Договор №3-13 от 16.01.2013г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

11.02.2013г.

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

16.01.2013г.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит»

Исх.№ 5 от 06.03.2013г.
Конкурентному управляющему ООО "Монолит"
Лисицовой Е.В., действующей на основании
Решения Арбитражного Суда Свердловской области
Дело №А60-35043/2010

Уважаемая Елена Викторовна!

На основании договора на проведение оценки №3-13 от 16.01.2013г. оценщики ООО "Роялти" провели оценку рыночной стоимости передаточных устройств и сооружений, принадлежащих ООО «Монолит», расположенных в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»¹, в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1², утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2³, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3⁴, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)⁵.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться раздельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

- **6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девяносто) рублей, в том числе:**

Таблица 1

№ Пог	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ, Свердловская область г. Кушва,	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103

¹ «УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года.

Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»

Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

² Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

³ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

⁴ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

⁵ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
	промышленный район ЖБИ, участок №1		
6	РФ Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Отражение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869
9	РФ Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея inertных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097
		Итого, руб.:	6 957 290

Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,
Директор ООО "Роялти"



Новгородова А.А.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	11
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
1.6.	СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ.....	16
1.7.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
1.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	16
1.9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
1.10.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	18
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	18
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ.....	19
3.1.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	19
3.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	19
3.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
3.3.1.	Характеристика г. Кушва	20
3.4.	ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
3.5.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
3.5.1.	Описание составляющих объекта оценки.....	27
3.5.2.	Количественные и качественные характеристики составляющих объектов оценки	27
3.6.	РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ.....	36
3.7.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	47
4.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	47
4.1.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	47
4.2.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
4.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
4.3.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
	<u>Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества</u>	<u>50</u>
	<u>Методы определения физического износа недвижимого имущества</u>	<u>50</u>
	<u>Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества</u>	<u>50</u>
	<u>Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества</u>	<u>50</u>
4.3.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
	<u>Метод прямого сравнительного анализа продаж.....</u>	<u>51</u>
	<u>Метод валового рентного мультипликатора</u>	<u>53</u>
	<u>Метод общего коэффициента капитализации</u>	<u>53</u>
4.3.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
4.4.	ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
5.	ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5.1.	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ	55
6.	АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	56
6.1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	56
6.2.	ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА	56
6.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ	61
6.4.	АНАЛИЗ РЫНКА СООРУЖЕНИЙ г.КУШВА.....	65
6.5.	АНАЛИЗ РЫНКА СЕТЕЙ КАНАЛИЗАЦИИ	66
6.6.	АНАЛИЗ РЫНКА НАРУЖНЫХ КАБЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ.....	70
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	75
7.1.	ОПИСАНИЕ АЛГОРИТМА АНАЛИЗА.....	75
7.2.	ОТБОР ВАРИАНТОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	76
8.	ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
9.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	86
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	86
9.1.1.	РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА.....	86

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	102
10. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	103
11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	104
12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	104
Приложение №1. Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика.....	107
Приложение №2. Образовательные документы оценщика.....	110
Приложение №3. Свидетельство о членстве саморегулируемой организации.....	113
Приложение №4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также материалы, применимые в оценке.....	115

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
Объект оценки		Передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО "Монолит", в составе 11 позиций, в том числе:		
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование		
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660		
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465		
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453		
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456		
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451		
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450		
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477		
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470		
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703		
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600мЗ. Инв. №0000462		
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468		
Собственник недвижимости/балансодержатель недвижимости		Собственник – ООО «Монолит». На основании Договора №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.). Балансодержатель - ООО "Монолит". На основании Справки о балансовой стоимости, от 15.01.2013г..		
Местоположение (локальное)		Передаточные устройства и сооружения находятся на одном земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272		
Основание для проведения оценки		Договор №3-13 от 16.01.2013г.		
Обременения (по объектам оценки)		Не обнаружены/ Не зарегистрированы/ Отсутствуют		
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, руб.				
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	1 266 434,84	482 451,12
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	364 100,00	0
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	69 318,00	0
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	224 969,00	99 361,42

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	18 106,00	7 997,04
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	19 530,00	0
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	1 013 940,00	0
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	316 250,00	0
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	703 236,29	591 357,95
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	105 743,00	0
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	81 520,00	0

Основные выводы

<i>Текущее использование объектов:</i>	№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Текущее использование
	1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	используется по назначению
	2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	используется по назначению
	3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	используется по назначению
	4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	используется по назначению
	5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	используется по назначению
	6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	используется по назначению
	7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	не используется, вход - заблокирован, находится в аварийном состоянии
	8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	используется по назначению
	9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	не используется, законсервирована в 2008г.
	10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	используется по назначению
	11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	используется по назначению

Наиболее эффективное использование объектов:

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №1-6, 8, 10, 11 будет использование их в соответствии с исходным проектным назначением.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №7(аварийное состояние) - с дальнейшим проведением капитального ремонта сооружения и доведение его технического состояния до соответствующего для дальнейшей безопасной эксплуатации – использование по его прямому назначению - складское.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №9 (состояние консервации) - при возникновении производственной потребности и необходимости, доведения его технического состояния до соответствующего для дальнейшей эксплуатации – использование по его прямому назначению - скважина.

Примечание: *Подробное описание объектов оценки представлено в Разделе “Описание объектов оценки” настоящего Отчета. Подробный расчет рыночной стоимости каждого объекта оценки представлен*

Таблица 2

ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ						
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640	-	-	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981	-	-	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669	-	-	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984	-	-	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103	-	-	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399	-	-	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246	-	-	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869	-	-	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691	-	-	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611	-	-	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097	-	-	208 097
Итого, руб.						6 957 290

Таблица 3

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ			
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097

ООО "РОЯЛТИ"

		Итого, руб.:	6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девятьюсто) рублей.
--	--	---------------------	---

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО "Монолит", в составе 11 позиций, в том числе:	
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468
2	Имущественные права на объект оценки	<p>Передаточные устройства и сооружения по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 принадлежат ООО «Монолит» на основании Договора №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).</p> <p>Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126 412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога (на основании устной Информации, полученной от Заказчика).</p> <p>Перечень документов на объекты оценки, представлен в настоящем отчете, в главе 1.8. "ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ".</p>
3	Обременения (по объектам оценки)	Не обнаружены/ Не зарегистрированы/ Отсутствуют
3	Вид оцениваемого права (объем передаваемых прав)	<p>Право собственности:</p> <p>Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p>
4	Цель оценки	Определение вида стоимости, указанного в п.6 настоящего Задания на оценку
5	Предполагаемое использование	Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

	результатов оценки	
6	Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p> <p>То есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
7	Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	<p>16.01.2013</p> <p>Все расчеты выполнены на вышеуказанную дату.</p> <p>«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.</p>
8	Срок проведения оценки	с 16.01.2013г. - 11.02.2013г.
9	Основание для проведения оценки	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
10	Номер и Дата составления отчета	Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 06/13 и предоставляется Заказчику в письменной форме.
11	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><i>Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки; • информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации; • в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна. • Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком. • выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика; • заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете; • все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться. • Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась. • Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона. • Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

		<ul style="list-style-type: none"> Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально). Вся недостающая информация по Объектам оценки №1-11 была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета. Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога (на основании устной Информации, полученной от Заказчика) и не является объектом оценки по заданию на оценку и в рамках данной оценки, но явился объектом оценки у другого Исполнителя-Оценщика (был ранее оценен). Исходя из этого Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость земельного участка, а произвел расчет только остаточной стоимости воспроизводства передачных устройств и сооружений с учетом рыночных факторов, которая и является рыночной стоимостью объектов оценки. Дополнительные сведения по оцениваемому имуществу, не изложенные в задании на оценку, были выявлены Оценщиком в процессе визуального осмотра и интервьюирования представителей со стороны Заказчика.
12	<i>Исполнитель работ по оценке объекта оценки (оценщик)</i>	Калашникова Вера Александровна
13	<i>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации</i>	<p>Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО”</p> <p>Юридический адрес: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а.</p> <p>Адрес исполнительной дирекции: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж.</p> <p>Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.</p> <p>E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
14	<i>Полис страхования гражданской ответственности Оценщика</i>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12. Срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13. Срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.</p>
15	<i>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении стоимости объекта оценки</i>	<p>Федеральные стандарты оценки №№1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007года.</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»</p>

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 5

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
-------	-------------------------	--------------	------------

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	8	Данное время включает в себя время, в течении которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	8	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	16	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	8	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки).
5	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	48	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки	8	Аналитический раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	24	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	120	

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6

ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора	Новгородова Анастасия Александровна, директор ООО “Роялти” оценщик
Местонахождение оценщика	г. Нижний Тагил, Свердловской области
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО” Юридический адрес: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а. Адрес исполнительной дирекции: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж. Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1996-2001гг. Нижнетагильский Технологический институт Уральского Государственного Технического Университета -УПИ 2001г, Диплом о высшем образовании № 159375 от 06 июля 2001г. ДВС 0634557 Квалификация менеджер. 2004г. Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка Институт Профессиональной оценки Диплом о профессиональной переподготовке №288/2004 ПП № 718594 от 15сентября 2004г. Квалификация оценщик, направление Оценка предприятия (бизнеса) 2007г. Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Особенности оценки активов для целей залога - специфика, практика, требования” Сертификат №2860-К от 31.03.2007г. Курсы повышения квалификации и сертификации “Обязательные дисциплины” Сертификат №3304-К от 31.07.2007г. 2009г. Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

	<p>повышения квалификации и сертификации “Практика оценки стоимости дебиторской и кредиторской задолженности российских предприятий” Сертификат №5358-К от 30.05.2009г.</p> <p>2011г. НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации №0010/2011.</p> <p>2011г. НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Обязательные дисциплины» Сертификат №0007-К.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №1038583. Срок страхования с 01.05.2012 г. по 30.04.2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Основание для сотрудничества	Решение №1 общего собрания участников ООО “Роялти” от 24.02.2009г.
ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора	Калашникова Вера Александровна, оценщик, исполнитель настоящей оценки
Местонахождение оценщика	г. Нижний Тагил, Свердловской области
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<p>Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО”</p> <p>Юридический адрес: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а.</p> <p>Адрес исполнительской дирекции: 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж.</p> <p>Телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.</p> <p>E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>2005г. НОУ Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 724462 от 24.09.2005г.</p> <p>2007г. Финансовая академия при правительстве РФ Академия менеджмента и рынка. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Экспертиза отчетов об оценке» №3386-К выдан 10 августа 2007 г.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12. Срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13. Срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005года
Основание для сотрудничества	Трудовой договор № 1 от 10.03.2009г
Организационно – правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью “Роялти”
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1096623002728, дата присвоения 02.03.2009г.

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический адрес: 622042 Свердловская область г. Нижний Тагил, пр. Мира, 69 Почтовый адрес (адрес местонахождения): 622034 Свердловская область г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, 42А, оф.5 ИНН/КПП 6623058017/662301001
---	--

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 7

Заказчик	ООО «Монолит» Юридический адрес: 624350 г. Качканар ул. Привокзальная, 2 ИНН 6624005762 КПП 662400101 ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. р/сч 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» г. Екатеринбург к/сч 30101810900000000795 БИК 046577795
-----------------	---

1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ

Собственник объекта оценки - ООО «Монолит».

Балансодержатель объекта оценки - ООО «Монолит».

Таблица 8

Организационно-правовая форма и наименование:	ООО «Монолит»
Место нахождения:	Юридический адрес: 624350, г. Качканар, ул. Привокзальная, 2.
Реквизиты, ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица	ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. ИНН 6624005762 КПП 662400101 Р/с 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» в г.Екатеринбурге К/с 30101810900000000795 БИК 046577795

1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 256,255,254.
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ¹».

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008г., Протокол №78 от 15.08.2008г., обусловлено тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.)

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

При составлении Отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000660;

¹ «УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
от « 15 » августа 2008 года

Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»

Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000465;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000453;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000456;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000451;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000450;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000467;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000477;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000470;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000461;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000703;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000462;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000468;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Договор №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).
- Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2007г., от 02.10.2007г. №66-66-17/022/2007-272, 66АГ 020565;
- Договор №45 купли-продажи земельного участка от 2007г., Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.) и Акт приема-передачи земельного участка (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.);
- Кадастровый план земельного участка от 07.02.2007г., №53-2/07-124;
- Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ГМЗ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ТП-3;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-ТП-1;
- Акты осмотра в количестве 9 штук на каждый объект оценки.

Все документы заверены и приложены к настоящему отчету (Приложение № 4).

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 9

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1, 2	1. Общие сведения 2. Описание объекта оценки и его окружения 3. Выбор подходов (методов) оценки	- В разделах сделаны соответствующие ссылки
3,4,5	Анализ объекта оценки и его окружения	- Информация о экономико-политической ситуации в России (www.economy.gov.ru); - http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html - http://uralbr.com/ - http://www.gks.ru ; - www.uralinform.ru) - http://www.avito.ru/ , - http://www.e1.ru/ , - http://slando.ru/ , - http://www.torgdrom.ru/ .
7,8	Оценка износа и устареваний	- Физический износ недвижимого имущества - Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.: Госстрой, 1990 - Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г. - www.gks.ru
9	Оценка объектов затратным подходом	- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС

ООО «РОЯЛТИ»

№ раздела	Название раздела	Источник получения
		<ul style="list-style-type: none"> — Сборник "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011 — Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009 — Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).
9	Согласование результатов	- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта

1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в пунктах 1.3- 1.9 настоящего Отчета, нет.

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

- в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;
- информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.
- Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.
- Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
- В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).
- Вся недостающая информация по Объектам оценки была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета.
- Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога(на основании устной Информации, полученной от Заказчика) и не является объектом оценки по заданию на оценку и в рамках данной оценки, но явился объектом оценки у другого Исполнителя-Оценщика (был ранее оценен). Исходя из этого Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость земельного участка, а произвел расчет только остаточной стоимости воспроизводства передаточных устройств и сооружений с учетом рыночных факторов, которая и является рыночной стоимостью объектов оценки.

- Дополнительные сведения по оцениваемому имуществу, не изложенные в задании на оценку, были выявлены Оценщиком в процессе визуального осмотра и интервьюирования представителей со стороны Заказчика.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

3.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Передаточные устройства и сооружения по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 принадлежат ООО «Монолит» на основании Договора №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).

Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога(на основании устной Информации, полученной от Заказчика).

Перечень документов на объекты оценки, представлен в настоящем отчете, в главе 1.8. “ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ”. Документы представлены в Приложении №4 данного Отчета.

В части объектов оценки оценивалось право собственности.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000660;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000465;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000453;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000456;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000451;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000450;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000477;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000470;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000703;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000462;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000468;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Договор №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).
- Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2007г. №66-66-17/022/2007-272, 66АГ 020565;
- Договор №45 Купли-продажи земельного участка, Приложение №2и №3;
- Кадастровый план земельного участка от 07.02.2007г. №53-2/07-124;
- Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ГМЗ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ТП-3;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-ТП-1;
- Акты осмотра в количестве 9 штук на каждый объект оценки.

Анализ показал, что не вся необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик объектов оценки предоставлена. Вся недостающая информация была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета. Это позволяет утверждать, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок, устным виде), достоверна.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество расположено по адресу Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

Расположение населенного пункта г. Кушва относительно ориентира - Свердловская область, а также положение оцениваемых объектов недвижимости относительно г. Кушва представлено далее.

3.3.1. Характеристика г. Кушва

Недвижимое имущество, расположено в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Город Кушва² был основан в 1735 году и расположен на восточном склоне Уральского горного хребта. Благодаря месторождению, с добычи первой тонны железной руды и начато строительство Кушвинского казенного завода. В 1801 году Кушвинский завод стал центром нового образования — Гороблагодатского горного округа, объединившего в уникальный хозяйственный комплекс Кушвинский, Верхнетуринский, Нижнебаранчинский, Нижнетуринский и Серебрянские заводы. Для заводов и приписных деревень своего округа Кушвинский завод играл роль административного центра. Кушва не имела прав города, тем не менее, здесь существовали условия для городских видов деятельности, крестьянам и заводским жителям были разрешены кустарные промыслы и торговля.

С открытием в 1823 году на землях округа золота, а в 1824 году и платины Кушвинский завод на долгое время становится центром крупного района добычи драгоценных металлов. После отмены крепостного права и нового административно-территориального деления поселение Кушвинский завод Пермской губернии Верхотурского уезда стало центром волости. Развитие поселения не отставало от общего развития страны. Во второй половине XIX века в Кушве появился телеграф, а затем телефонная связь. Осенью 1878 года открылось постоянное железнодорожное сообщение с Екатеринбургом и Пермью.

Начало XX века Кушва встречала внешне и по содержанию похожей на небольшой уездный город. В поселении были к тому времени казначейство, почтово-телеграфная контора, больше шестидесяти торговых заведений, больница и госпиталь, метеостанция, почти две тысячи дворов, десять тысяч жителей, дети которых обучались в училищах: городском, двух земских одноклассных и женском горного ведомства, а также в женской прогимназии и трех церковных школах. Культурная жизнь соответствовала в размерах поселения: библиотека, горный музей, клуб и театр, в котором ставились любительские спектакли.

Кроме казенного металлургического завода, рудника и железной дороги население было занято на шестидесяти частных предприятиях и кустарных промыслах. Революция 1917 года и гражданская война в судьбе Кушвы занимают особое место. Кушвинский завод осенью 1918 года стал последним бастионом отступающих с Урала войск Красной Армии. Самыми кровавыми на Урале были семь месяцев пребывания в Кушве

² <http://www.adm-kushva.ru/>

белогвардейцев: сотни расстрелянных и брошенных в шахты большевиков. В 1926 году поселение получило статус города, и в 1930 году Кушва стала районным центром.

Лишения и страдания в годы Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., как и Победу в ней над фашизмом кушвинцы в полной мере разделили со всем советским народом: одиннадцать тысяч человек из города и района ушли на фронт, 4465 из них не вернулись. Не выразить в цифрах вклад трудящихся в тылу горняков и металлургов, машиностроителей и колхозников, железнодорожников и лесозаготовителей.

В 1956 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Кушвинский район был ликвидирован, а город Кушва отнесен к категории городов областного подчинения. В городе начинается интенсивное строительство. Расширяются действующие предприятия, металлургический завод преобразован в завод прокатных валков, появляются новые предприятия на карте города.

За успехи, достигнутые трудящимися города в развитии производственных сил Урала, значительный вклад в обеспечении Победы над немецко-фашистскими захватчиками в Великой Отечественной войне и в связи с 250-летием со времени основания Указом Президиума Верховного Совета СССР от 24 октября 1985 года город Кушва был награжден Орденом «Знак Почета».

В настоящее время занимаемая площадь с закрепленными в административных границах территориями составляет 2386 кв. км. В состав Кушвинского городского округа входит 12 сельских населенных пункта: п. Баранчинский, поселок станции Азиатская, деревни Боровая, Мостовая, Верхняя Баранча, Кедровка, Молочная, п. Орулиха, Софьянка, п. Хребет Уральский, п. Чекмень, проживает 54 национальности.

Образование

На территории Кушвинского городского округа действует 36 образовательных учреждений: 13 школ, 18 детских садов, 5 учреждений дополнительного образования. В них работает более 1 500 работников, в том числе 800 педагогов. В образовательных учреждениях обучается больше 4 000 учащихся, детские сады посещают 2 000 воспитанников. Высшую квалификационную категорию имеет 5,6% педагогов, первую категорию — 82%. Повышение квалификации работников осуществляется, в том числе, через инновационный центр «INTEL: Обучение для будущего», созданный на базе образовательного учреждения №3. Три школы города — №20, гимназия №6 и №1 стали победителями Всероссийского конкурса образовательных учреждений, внедряющих инновационные образовательные программы, и были награждены грантом в размере 1 000 000 рублей.

За активную учебу, творческие достижения, активное участие в жизни города учащимся школ, начального профессионального образования и техникумов с 2001 года вручаются особые награды в номинации «Образование» — Гранты главы Кушвинского городского округа.

Учреждения дополнительного образования организуют деятельность детей, развивая их творческие способности и удовлетворяя разнообразные интересы. Спортивные традиции продолжаются и совершенствуются в детско-юношеской спортивной школе Олимпийского резерва.

Культура

На территории Кушвинского городского округа функционирует 5 библиотек, 4 образовательных, 6 досуговых учреждений и краеведческий музей. В учреждениях культуры работает более 300 человек. Библиотеки города располагают фондом порядка 145 000 экземпляров и обсуживают порядка 14 000 тысяч читателей. В детских школах искусств обучается около 1 000 детей и подростков. Процент охвата художественным образованием составляет 22%, что в значительной степени превышает областной и российский уровни.

Интересна и разнообразна деятельность досуговых учреждений. Ведущим направлением для них является развитие и поддержка социально-культурных инициатив, развитие художественного народного творчества, поддержка новых форм культурно-досуговой деятельности. В 54 клубных формированиях и объединениях занимается более тысячи участников. Мероприятия, проводимые в них, доступны и взрослым и детям, социально незащищенным гражданам, инвалидам, пожилым, ежегодно проходит более 600 праздников, встреч, концертов. Фонды Кушвинского краеведческого музея составляет 1 295 единиц хранения. Ежегодно выставки и мероприятия посещают более 6 000 человек.

Здравоохранение

В настоящее время медицинскую помощь населению оказывает сеть лечебных учреждений Центральной городской больницы и Стоматологической поликлиники. Поликлиника детской больницы и родильное отделение в 2003 году получили достойное звание ВОЗ ЮНИСЕФ «Больница, доброжелательная к ребенку». С 2001 года

внедрены программы для беременных женщин и детей «Сонатал» и «Интоника», которые обучают своих родителей любить своего ребенка, формировать гармонично развивающуюся личность, укрепляют семейные узы.

Медицинские учреждения города участвуют в проекте по реформированию амбулаторно-поликлинической помощи населению. Запущены в действие и прошли лицензирование Центры общей врачебной (семейной) практики в Кушве, поселке Баранчинском, поселке Восток и станции Азиатская. Около 100 специалистов (врачи, фельдшеры, медсестры) прошли обучение на выездных циклах Уральской государственной медицинской академии и Областного медицинского колледжа. За три года получено 3 новых санитарных автомобиля, в том числе, 1 реанимобиль для отделения скорой медицинской помощи. В учреждения здравоохранения поступило медицинское оборудование на сумму свыше 2 000 000 рублей, приобретены рентген, аппарат ЭКГ, монитор акушерский, комплект лабораторного оборудования.

Демографическая ситуация³

Численность населения по годам (тыс. жит)							
1897	1.3	1979	43.3	2001	40.4	2010	33.0
1926	14.2	1989	43.1	2003	35.6	2011	30.2
1931	13.2	1992	43.2	2005	34.3	2012	29.8
1959	46.2	1996	42.3	2006	33.9		
1967	47	1998	41.8	2007	33.6		
1970	43.8	2000	40.9	2008	33.4		

Спорт

На территории Кушвинского городского округа действуют спортивные комплексы «Горняк», «Заречный», «Синегорец», водная станция, стрелковый тир (МОУ СОШ №1), клуб водного туризма «Урман». В 72 секциях занимается около 1 300 человек под руководством 46 тренеров-преподавателей. Кушвинские спортсмены имеют высокие результаты в областных, всероссийских и международных соревнованиях по хоккею, футболу, лыжным гонкам, шахматам, пулевой стрельбе и пауэрлифтингу.

Экономика и промышленность

В Кушвинском городском округе действует 12 промышленных предприятия, более 600 предприятий малого бизнеса. В 2008 году объем производства составил 2 820,5 млн. рублей. Ключевую роль в промышленности нашего округа играет машиностроение и металлообработка, составляя 65,5% местной экономики. Большой опыт производства чугунных прокатных валков накоплен на ОАО «Кушвинский завод прокатных валков». В настоящее время предприятия осуществляет программу технологического перевооружения, ориентируясь на меняющиеся условия рынка товаров металлургической промышленности.

Продукцию для предприятий горнодобывающей и металлургических отраслей, стрелочные переводы и путеремонтные машины производит «Завод транспортного оборудования». Кушвинский электромеханический завод выпускает трансформаторные подстанции.

Значительная доля пищевой промышленности городского округа в экономике города. Лидером пищевой промышленности является ОАО «Молочная благодать». Кушвинский молокозавод входит в тройку лучших молочных заводов Свердловской области, предприятия выпускает более 50 наименований молочной продукции. В 2004 году на территории Кушвинского городского округа запущена в эксплуатации шахта «Южная» ОАО «Высокогорский горно-обогатительный комбинат» на горизонте минус 240 метра.

ЗАО «Керамзитовый завод» представляет промышленность строительных материалов территории. Больше 260 лет основой экономической и социальной жизни поселка Баранчинского является Баранчинский электромеханический завод, производящий электродвигатели, генераторы и мини-электростанции. Стабильно работает потребительский рынок Кушвинского городского округа. Объем розничной торговли за прошлый год составляет 1 457,1 млн. рублей, 68% товаров реализуется субъектами малого предпринимательства.

Месторасположение города Кушва относительно г. Екатеринбург представлено на рисунке ниже:

³ http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/

Рисунок 1

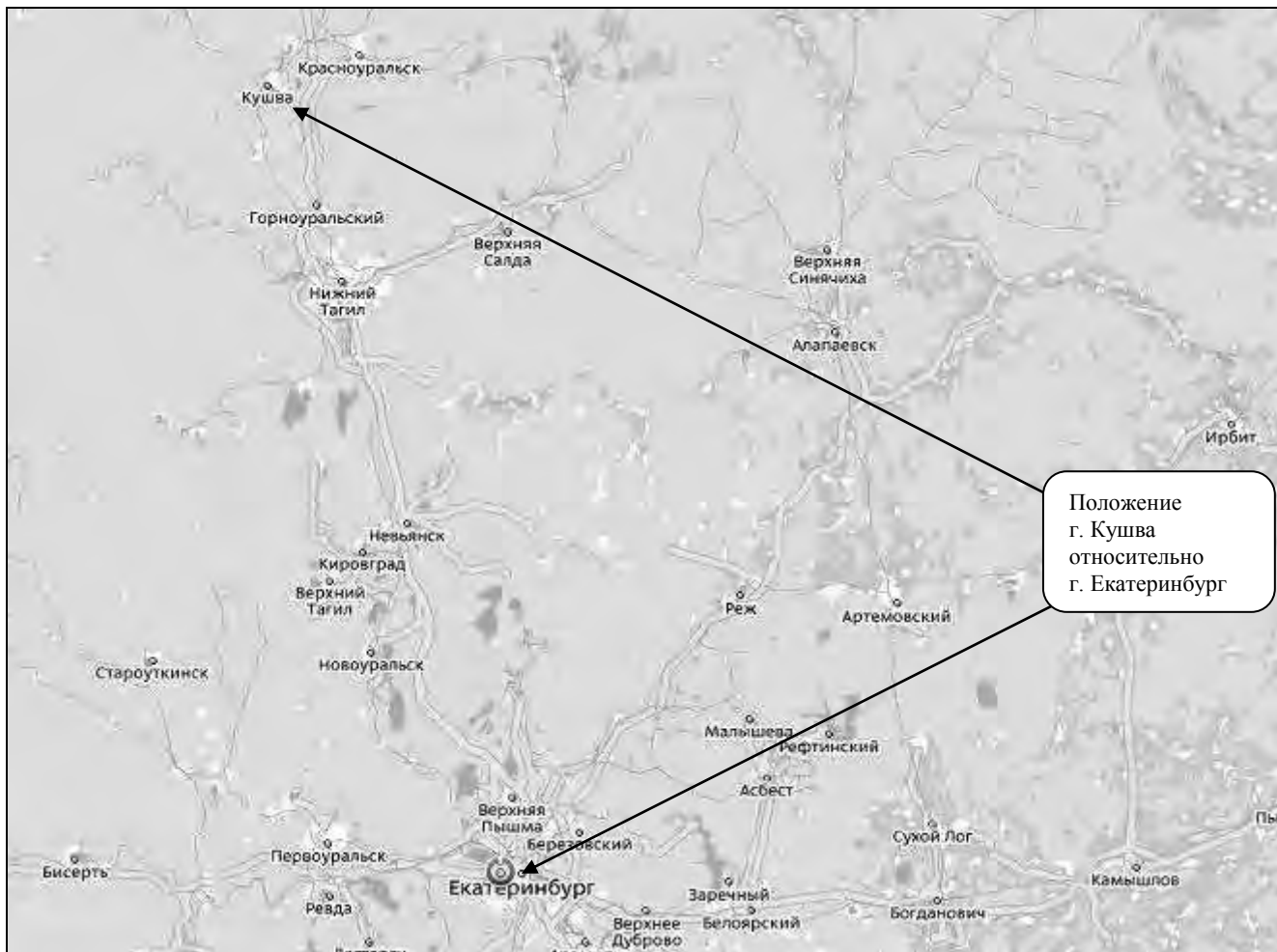
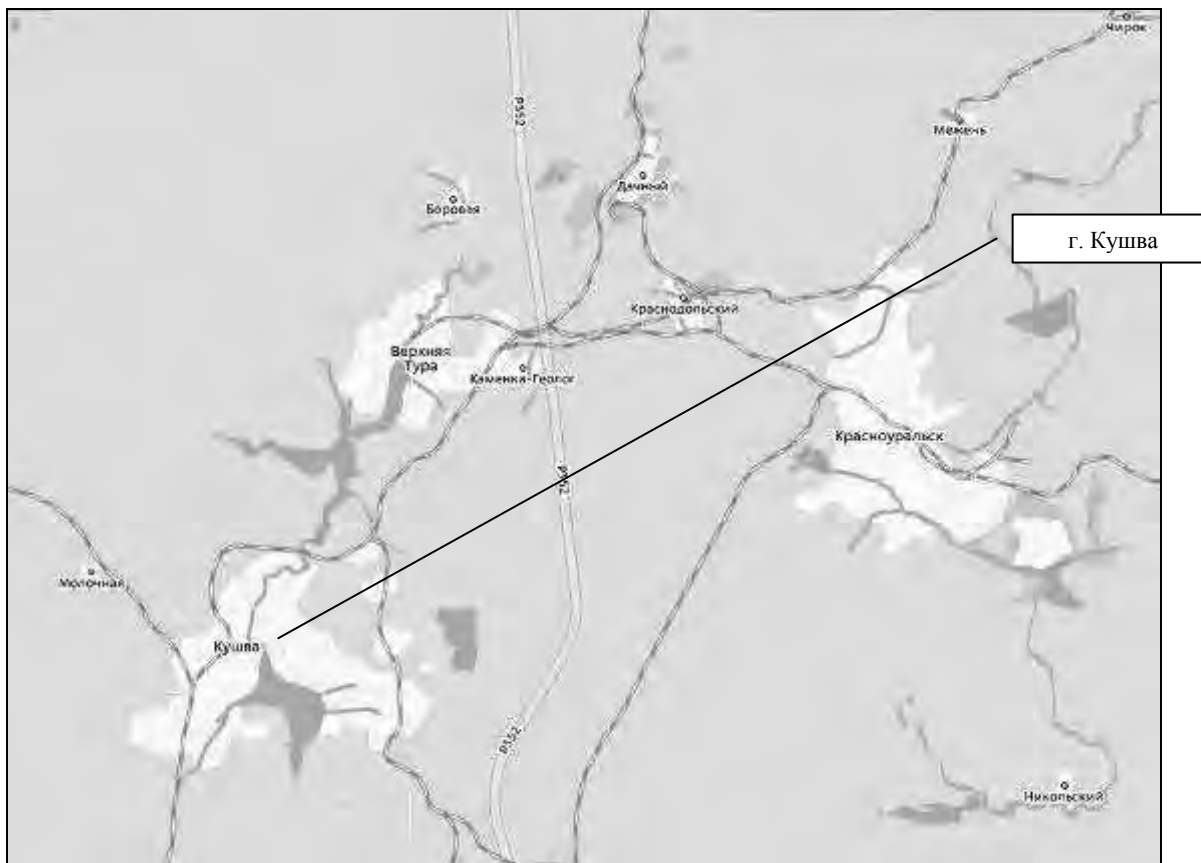


Рисунок 2



3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество расположено на окраине г. Кушва в Свердловской области. Окружающая застройка - объекты недвижимости производственного, складского назначения.

Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью "Монолит" (ИНН 6624005762, КПП 662400101, ОГРН 1026601484800).

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит» осуществляет свою деятельность с 1998 г. ООО «Монолит» специализируется на производстве и реализации щебня, асфальта, черного щебня, бетона и железобетонных изделий, а также строительстве и ремонте автомобильных и железных дорог.

В структуру предприятия входит несколько производственных участков: асфальто-дробильный комплекс (АДК) в п. Валериановск г. Качканар, погрузка и разгрузка щебня в г. Качканар, подразделение производства щебня, бетона и железобетонных изделий в г. Кушва, а также прочие вспомогательные площадки.

Поставка продукции осуществляется во многие регионы России: Свердловская область, Чувашская республика, республика Татарстан, Удмуртская республика, Ханты-Мансийский АО и Ямало-Ненецкий АО, Кировская, Пермская, Тюменская и Московская области.

На основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 16.09.2011 г. (Дело №А60-35043/2010) ООО "Монолит" признано банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим назначена Лисицина Елена Викторовна.

Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272

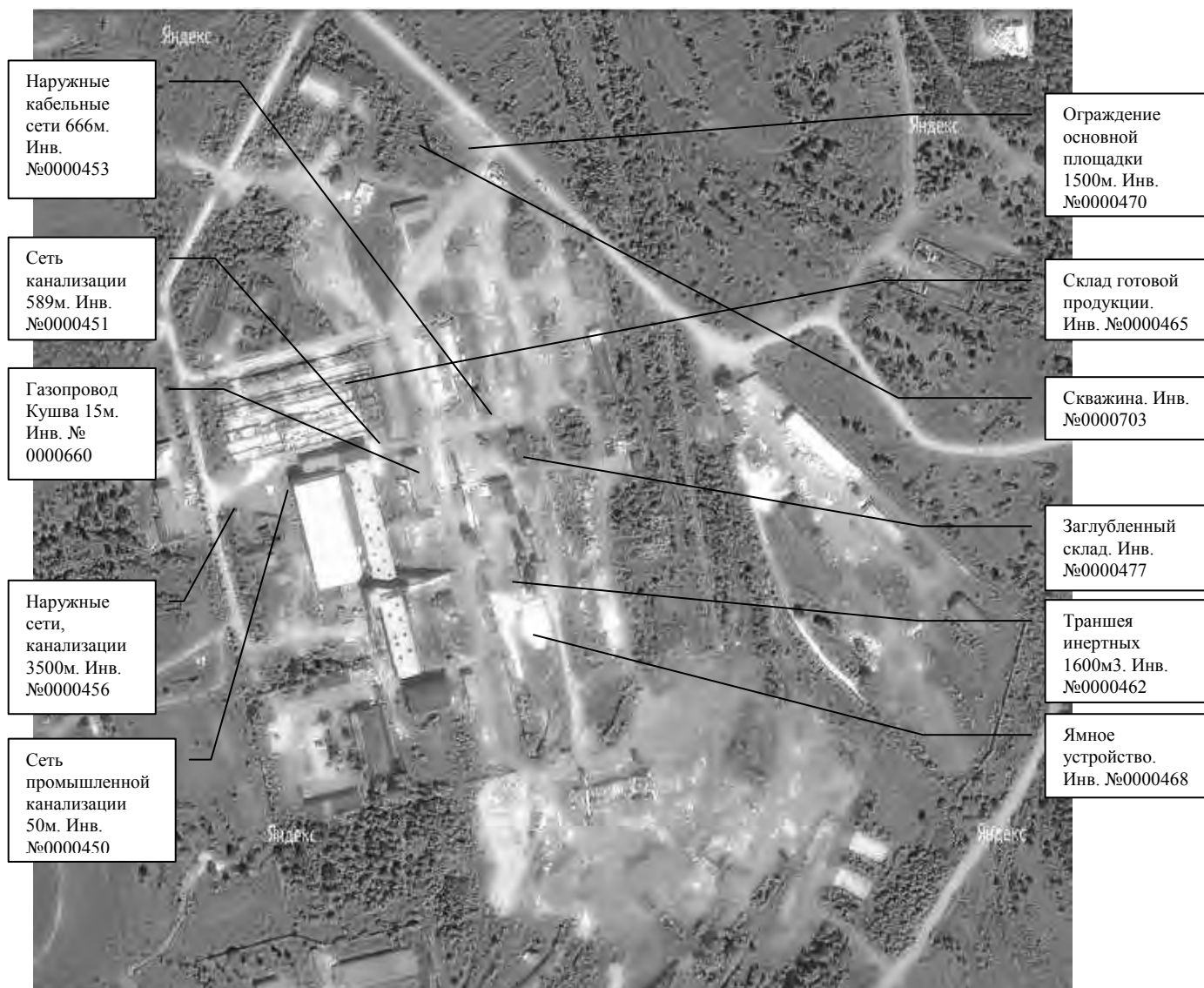
Месторасположение объектов оценки в г.Кушва представлено на рисунках ниже⁴:

⁴ <http://kushva-online.ru/spravka/map/>

Рисунок 3



Рисунок 4



Все характеристики территории и окружения объектов оценки сведены в таблицу, представленную ниже.

Таблица 10

Общая характеристика окружения территории, на которой расположены объекты оценки	
Местоположение	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272 Окраина города, закрытая пром. площадка, огороженной бетонным забором с КПП и охраной
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты недвижимости производственного, складского назначения, далее – частный сектор.
Качество застройки и состояние	удовлетворительное
Состояние окружающей среды (локальное)	удовлетворительное
Запыленность и загазованность воздуха	удовлетворительное
Близость источников загрязнения	пыль от завода ЖБИ, выбросы и дым от асфальтового

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

среды	завода, пыль от Дробильно-обогащительной фабрики
Уровень шума	удовлетворительный
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	благоустроена
Фонарное освещение	Есть, частично
Подъездные пути	грунтовая дорога
Автопарковка	открыта
Транспортная доступность к объекту	удовлетворительная
Виды общественного транспорта	частный транспорт

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.5.1. Описание составляющих объекта оценки

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 23 января 2013 г. При осмотре присутствовали:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». (тел.: 8-912-677-56-06),
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.:34-344-638-66).
- Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович (тел.:8-909-013-1596).
- Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ - консультация по телефону (тел.:8-932-114-5712).

Никаких земельных инженерно-изыскательских работ не проводилось. В своей оценке мы исходили из отсутствия факторов, неблагоприятно влияющих на объект оценки. Описание составляющих объекта оценки приводится ниже: передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО "Монолит", в составе 11 позиций, в том числе:

Таблица 11

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование
1	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660
2	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465
3	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453
4	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456
5	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451
6	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450
7	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477
8	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470
9	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703
10	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м ³ . Инв. №0000462
11	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468

Анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком показал, что вся недостающая информация по Объектам оценки была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета.

3.5.2. Количественные и качественные характеристики составляющих объектов оценки

Оценщиком был произведен анализ объектов оценки, его количественных, качественных и других характеристик, влияющих на его стоимость.

1. Газопровод, 15м. Адрес: РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки/ввода в эксплуатацию - информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович) – 2006 год. Вид прокладки – наземная/подземная. Протяженность трассы – 15м: наземная – 10 м, подземная – 5 м. Глубина заложения – 1 м. Диаметр труб – 89 мм.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Материал труб – сталь. Техническое состояние – отличное. Местоположение: граница балансовой принадлежности между: распределительным стальным газопроводом высокого давления II категории D=89 мм и внутриплощадочным газопроводом для газоснабжения котельной, расположенной по адресу: г. Кушва, пром. район (участок №1), является колодец (ЗКЛ Ду 80 мм) перед котельной.

2. Склад готовой продукции. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) – 70-е годы. Группа капитальности – II. Площадь – 3 760 кв. м. Тип склада – открытый. Материал колонн – железобетон. Инженерные коммуникации: электроосвещение. Установлены 3 козловых крана: два - в рабочем состоянии, один - в нерабочем. Назначение: производственно-складское. Текущее использование: по назначению (складирование продукции завода: плиты, перекрытия, сваи). На основе визуального осмотра – находится в удовлетворительном состоянии.

3. Наружные кабельные сети, 666м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год прокладки – 2001, 2002, 2005, 2006г. Номинальное напряжение - 6 кВ. Сечение – 120 кв. мм. Длина в сумме – 666 м. Текущее использование – по назначению. Техническое состояние – отличное, хорошее и удовлетворительное.

4. Наружные сети, канализации 3500м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) - 1975г. Назначение: прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации. Текущее использование – по назначению. Вид прокладки – подземная. Тип трассы - отводящий трубопровод (однотрубное исполнение). Протяженность трассы – 3500м. Глубина заложения/прокладки – 2м. Диаметр труб – 100 мм. Основной материал труб – чугун. Техническое состояние – неудовлетворительное. Обслуживает завод ЖБИ. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от здания АБК к коллектору городской канализации (частный сектор ул. Лайская, д.19).

5. Сеть канализации 589м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) - 2005г. Назначение: прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации. Текущее использование – по назначению. Вид прокладки – подземная. Тип трассы - отводящий трубопровод (однотрубное исполнение). Протяженность трассы – 589м. Глубина заложения/прокладки – 2м. Диаметр труб – 100 мм. Основной материал труб – чугун. Техническое состояние – отличное. Обслуживает завод ЖБИ. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, внутренние сети котельной и здания АБК.

6. Сеть промышленной канализации, 50м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) - 2005г. Назначение: прием сточной вод, отвод ее в резервуар. Текущее использование – по назначению. Вид прокладки – подземная. Тип трассы - отводящий трубопровод (однотрубное исполнение). Протяженность трассы – 50м. Глубина заложения/прокладки – 1м. Диаметр труб – 100 мм. Основной материал труб – чугун. Техническое состояние – отличное. Обслуживает и находится на территории ЖБИ. Местонахождение: внутренние сети котельной и здания АБК. Обслуживает завод ЖБИ. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от цеха формовки до накопительного резервуара.

7. Заглубленный склад. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) – 70-е годы. Назначение: производственно-складское. Текущее использование – не используется, вход - заблокирован. Тип склада – подземный (часть здания – под землей, другая часть с кровлей – над землей). Группа капитальности – II. Площадь – 48 кв. м. Материал стен – блоки, кровля – мягкая, заброшена землей и ветками, дверные проемы – железные. Инженерные коммуникации: нет. Находится в аварийном состоянии.

8. Ограждение основной площадки, 1500м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) – 70-е годы. Назначение: ограждение. Текущее использование – по назначению. Протяженность – 1500 кв. м. Материал – железобетонные сплошные панели. Высота – 2,5 м. На основе визуального осмотра – находится в удовлетворительном состоянии.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

9. Скважина. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович) – 70-е годы. Текущее использование – не используется, законсервирована в 2008г. Глубина – 30 м. Диаметр – 114мм. Материал – сталь. Находится в неудовлетворительном состоянии.

10. Траншея инертных 1600м3. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) – 60-е годы. Назначение: производственное. Текущее использование – по назначению (прием инертных материалов). Тип траншеи – подземная. Площадь – 100*4 кв. м. Строительный объем – 1600куб.м Материал фундамента, стен – бетон. Находится в неудовлетворительном состоянии.

11. Ямное устройство. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) - 60-е годы. Назначение: производственное. Текущее использование – по назначению (хранение инертных материалов). Площадь – 6*8 кв. м. Строительный объем – 192 куб.м. Материал фундамента, стен – бетон, бетонные блоки. Находится в неудовлетворительном состоянии.

Подробное описание составляющих объектов оценки сведено в таблицы, представленные ниже.

Таблица 12

№ п/п	1	Источник информации для объекта оценки, Приложение№4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Газопровод, 15м. Инв.№0000660	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	0000660	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	Газоиспользующее оборудование	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2006 год	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика, Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная и качественная информация объекта оценки		
Вид системы	Газопровод высокого давления Категории	Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
Вид прокладки	Надземная/Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	15	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	подводящий газопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трубопровода с учетом типа трассы, м	15	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	10	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	5	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	89мм	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Основной материал труб	сталь	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Граница балансовой принадлежности между: распределительным стальным газопроводом высокого давления II категории D=89 мм и внутриплощадочным газопроводом для газоснабжения котельной, расположенной по адресу: г. Кушва, пром. Район (участок №1), является колодец (ЗКЛ Ду 80 мм) перед котельной.	Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ п/п	1	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	1.266.434,84	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Остаточная стоимость, руб.	482 451,12	

Таблица 13

№ п/п	2	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика – Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	производственно-складское	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Группа капитальности	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий (http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt)
Срок полезного использования, лет	150	
Этажность объекта оценки	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Подземная этажность	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид внутренней отделки	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Фундамент	ж/бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Стены	ж/бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Перегородки	ж/бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водопровод</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водоснабжение горячее</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>канализация</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>отопление</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>вентиляция</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>кондиционирование воздуха</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>газоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>электроосвещение</i>	+	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Качественная характеристика		
Техническое состояние	60%, удовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная характеристика		
Общая полезная площадь, кв.м	40*94	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Перед зданием АБК на территории ЖБИ, участок №1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	364 100,00	
Остаточная стоимость, руб.	0,00	

Таблица 14

Характеристики	3	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Наименование	Наружные кабельные, 666м. Инв. №0000453	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Адрес объекта	Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 ООО "РОЯЛТИ"	

оценки							
Составляющие объекта оценки	Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	ЦРП-6кВ-ГМЗ	ЦРП-6кВ-ТП-3	ЦРП-ТП-1	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г. / Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Номинальное напряжение	-	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Наименование кабельной линии	-	ф «Стройбаза»	ф «Стройбаза»	ф «Град», «КДП»	ф «ТП-3»	ф «ТП-1»	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Год прокладки, г.	2006	2006	2001	2002	2005	2005	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г./ Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Длина, м.	-	216	15	45	350	40	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Сечение, кв. мм	-	120	120	120	120	95	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Тип кабеля	-	ААШВ	ААБ	ААШВ	АББШв	АШВ	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Техническое состояние	отличное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	отличное	отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	За котельной по территории ЖБИ (на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1).						Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах							
Собственник объекта	ООО "Монолит"						Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"						
Балансовая стоимость, руб.	69 318,00						
Остаточная стоимость, руб.	0,00						

Таблица 15

Параметр	4	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Наружные сети, канализации 3500м. Инв.№0000456	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	0000456	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	1975г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная и качественная информация объекта оценки		
Вид системы	Наружные сети, канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид прокладки	Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	3500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	Отводящий трубопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность сетей с учетом типа трассы, м	3500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	3500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-2	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	100	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Основной материал труб	чугун	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	От здания АБК к коллектору городской канализации (частный сектор ул. Лайская, д. 19)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	224 969,00	
Остаточная стоимость, руб.	99 361,42	

Таблица 16

Параметр	5	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	0000451	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2005г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	Отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/ годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная и качественная информация объекта оценки		
Вид системы	Сеть канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид прокладки	Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	589	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	Отводящий трубопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трубопровода с учетом типа трассы, м	589	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	589	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-2	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	100	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Основной материал труб	чугун	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Территория завода ЖБИ. Внутри сети котельной и здания АБК. (на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1).	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	18 106,00	
Остаточная стоимость, руб.	7 997,04	

Таблица 17

Параметр	6	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Кушва, ООО "РОЯЛТИ"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.

	промышленный район ЖБИ, участок №1	
Наименование объекта оценки	Сеть промышленной канализации, 50м. Инв.№0000450	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	0000450	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	прием сточной вод, отвод ее в резервуар	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2005г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	Отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/ годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная и качественная информация объекта оценки		
Вид системы	Сеть промышленной канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид прокладки	Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	50	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	Отводящий трубопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трубопровода с учетом типа трассы, м	50	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	50	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	100	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Основной материал труб	чугун	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Территория завода ЖБИ. От цеха формовки до накопительного резервуара. (на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1).	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	19 530,00	
Остаточная стоимость, руб.	0,00	

Таблица 18

№ п/п	7	Источник информации для объекта оценки, Приложение№4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Заглубленный склад. Инв. №0000477	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	производственно-складское	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	Не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Группа капитальности	II	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Срок полезного использования, лет	150	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Хронологический возраст, лет	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Оставшийся срок службы, лет	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Этажность объекта оценки	подземный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Подземная этажность	заглубленный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид внутренней отделки	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Фундамент	ж/бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Стены	блоки	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Перегородки	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Перекрытия	ж/бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Кровля	мягкая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Оконные проемы	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Дверные проемы	железные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Полы	бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Внутренняя отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
водопровод	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
водоснабжение горячее	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
противопожарное водоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
канализация	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
отопление	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
вентиляция	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
кондиционирование воздуха	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
газоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
электроосвещение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Качественная характеристика				
Техническое состояние	аварийное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Общий или отдельный вход	отдельный вход	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Количественная характеристика				
Общая полезная площадь, кв.м	6*8	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Площадь застройки, кв. м	60	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Преобладающая высота помещения, м.	4	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Строительный объем, куб.м.	240	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Местонахождение объекта оценки	Территория ЖБИ	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Степень сохранности и готовности конструктивных элементов				
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие
Фундамент	железобетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	10%	100%
Стены	блоки	выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекос дверных косяков, осадка углов	59%	100%
Перегородки				
Перекрытия	железобетонные	трещины в местах балок с несущими стенами, следы увлажнения, прогибы плит	11%	100%
Кровля	мягкая	протечки кровли местами, неплотность фальцев, повреждения настенных желобов, забросана старыми ветками деревьев	7%	100%
Полы	бетонные	массовые разрушения покрытия и основания	3%	100%
Проемы	железные	массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок	3%	100%
Отделка	простая	потемнение окрасочного слоя, серые пятна, потеки, массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	3%	100%
Коммунальные услуги	-	разрушение	3%	0%
Прочие работы	бетонные	разрушение	1%	0%
Физический износ, %			100%	96%
Степень сохранности, %				96%
Степень готовности, %				96%
Физический износ с учетом степени готовности, %				81,46%
Сведения об имущественных правах				
Собственник объекта	ООО "Монолит"		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"			
Балансовая стоимость, руб.	1 013 940,00			
Остаточная стоимость, руб.	0,00			

Таблица 19

№ п/п	8	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Ограждение основной площадки, 1500м. Инв. №0000470	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика, Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	ограждение	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Материал ограждения	железобетонные сплошные панели	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Материал столбов	железобетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Качественная характеристика		
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	производственное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	60%, удовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная характеристика		
Высота, м	2,5 м	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность, м	1500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Периметр территории ЖБИ	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	316 250,00	
Остаточная стоимость, руб.	0,00	

Таблица 20

№ п/п	9	10	11	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Скважина. Инв. №0000703	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	Ямное устройство. Инв. №0000468	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	60-е годы	60-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика. Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Не проводилась	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	производственное	производственное	производственное	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Текущее использование	Не используется. Законсервирована в 2008г.	По назначению (прием инертных материалов)	По назначению (хранение запасов инертных материалов)	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Группа капитальности	II	II	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий (http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt)
Срок полезного использования, лет	150	150	150	
Этажность объекта оценки		подземный	надземный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Подземная этажность	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид внутренней отделки	простая	простая	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Фундамент, материал	сталь	бетон	бетон	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Стены	-	бетон	бетонные блоки	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Перегородки	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Перекрытия	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Кровля	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Оконные проемы	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Дверные проемы	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Полы	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Потолок	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ п/п	9	10	11	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Внутренняя отделка	-	простая	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водопровод</i>	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водоснабжение горячее</i>	-	-	-	
<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	-	-	
<i>канализация</i>	-	-	-	
<i>отопление</i>	-	-	-	
<i>вентиляция</i>	-	-	-	
<i>кондиционирование воздуха</i>	-	-	-	
<i>газоснабжение</i>	-	-	-	
<i>электроосвещение</i>	-	-	-	
Качественная характеристика				
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	производственное	производственное	производственное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	80%, Неудовлетворительное	70%, Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная характеристика				
Общая полезная площадь, кв.м	D=114 мм	100*4	6*8	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Преобладающая высота помещения, м.	Глубина = 30 м	4	4	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Строительный объем, куб.м.	-	1600	192	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Территория ЖБИ за общежитием	Территория ЖБИ	Территория ЖБИ	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах				
Собственник объекта	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	703 236,29	105 743,00	81 520,00	
Остаточная стоимость, руб.	591 357,95	0,00	0,00	

3.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 23 января 2013 г. При осмотре присутствовал:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». (тел.: 8-912-677-56-06),
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.:34-344-638-66).
- Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович (тел.:8-909-013-1596).
- Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ - консультация по телефону (тел.:8-932-114-5712).

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов (о чем свидетельствуют Акты осмотра, представленные в Приложении №4 к настоящему Отчету). Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (техническое описание, кадастровые паспорта и т. п. — копии представлены в Приложении №4 к настоящему Отчету). Фотографии приведены Оценщиком в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки:

1. Газопровод Кушва, 15м.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



2. Склад готовой продукции





ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



3. Наружные кабельные сети.





4. Наружные сети, канализации 3500м.

На представленных фотографиях расположена сеть канализации подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от здания АБК к коллектору городской канализации (частный сектор ул. Лайская, д.19).

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



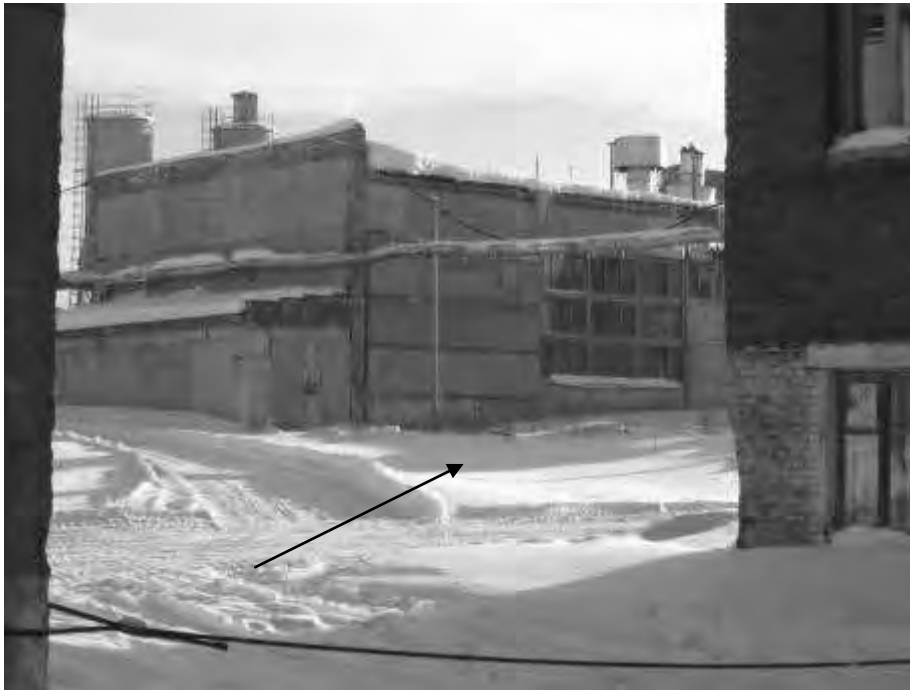
ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



5. Сеть канализации 589м.

На представленных фотографиях расположена сеть канализации подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, внутренние сети котельной и здания АБК.



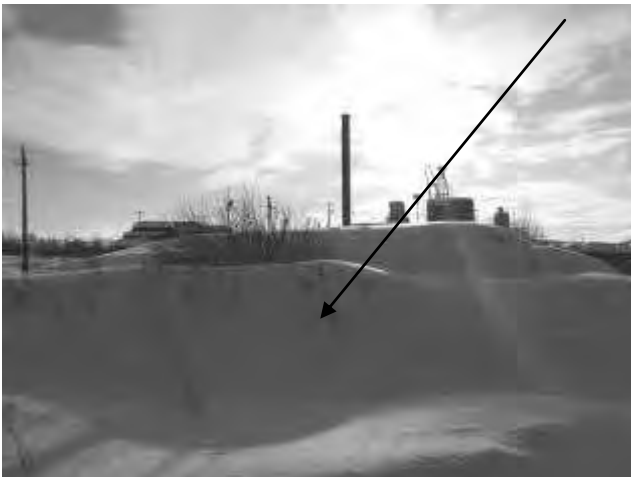
6. Сеть промышленной канализации, 50 м.

На представленных фотографиях расположена сеть промышленной канализации подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от цеха формовки до накопительного резервуара.



7. Заглубленный склад

На месте объекта зафиксирован подземный склад (часть здания – под землей, другая часть с кровлей – над землей), который не используется, кровля заброшена землей и ветками, вход заблокирован. На представленных фотографиях климатические условия и снежные осадки послужили препятствием к видимости всего объекта, который из-за неиспользования выглядит в виде снежного холма.





8. Ограждение основной площадки





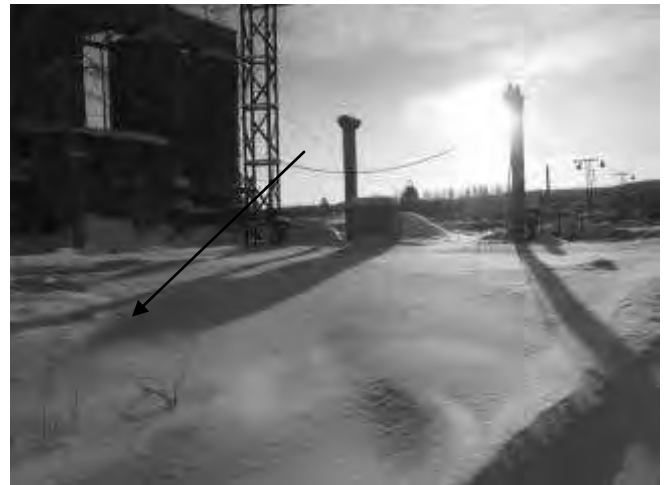
9. Сквaziна





10. Траншея инертных 1600м³

На представленных фотографиях расположена траншея инертных подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта.



11. Ямное устройство





3.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.⁵

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом(лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;⁶

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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;⁷

Кадастровая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;⁸

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;⁹

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;¹⁰

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении

⁵ См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁶ См. Гл. III, П.8 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁷ См. Гл. III, П.9 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁸ См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

⁹ См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁰ См. Гл. II, П.14 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

ожидаемых доходов от использования объекта оценки.¹¹

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.¹²

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.¹³

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.¹⁴

Наилучшее и наиболее эффективное использование – определение использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.¹⁵

Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.¹⁶

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.¹⁷

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.¹⁸

Объекты оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.¹⁹

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния, может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Совокупный (накопленный) износ — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

¹¹ См. Гл. II, П.13 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹² См. Гл. II, П.7 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹³ См. Гл. II, П.8 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁴ См. Гл. II, П.4 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁵ См. Гл. II, П.10 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁶ См. Гл. II, П.12 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁷ См. Гл. II, П.6 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

¹⁸ См. ст.20 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

¹⁹ См. ст.5 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

4.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний²⁰.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Характеристика основных понятий затратного подхода²¹

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.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым²².

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием²³.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны²⁴.

Совокупный (накопленный) износ — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки²⁵.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости здания (сооружения).

²⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

²¹ Основные понятия гл. 3.1. Настоящего отчета

²² МСО 2007, МР 8, стр. 254.

²³ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

²⁴ Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

²⁵ Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html.

4. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле:

Формула 1

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - I_{\text{физ}}) \times (100\% - U_{\text{фун}}) \times (100\% - U_{\text{внеш}}))) + C_{\text{зем}},$$

где: C – рыночная стоимость;

$C_{\text{пвс}}$ – полная восстановительная стоимость;

$U_{\text{внеш.}}$ – внешнее устаревание;

$U_{\text{фун.}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{физ.}}$ – физический износ;

$C_{\text{зем}}$ – рыночная стоимость земельного участка относящегося к зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся²⁶:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся²⁷:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни (метод эффективного возраста);
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²⁸

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания²⁹:

метод суммирования затрат на устранение:

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Методы определения неустраняемого функционального устаревания³⁰:

капитализация потерь в арендной плате;

капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

4.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

²⁶ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 198—208

²⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 211-212

²⁸ Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html.

²⁹ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

³⁰ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость³¹.

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³²:

-метод прямого сравнительного анализа продаж;

-метод валового рентного мультипликатора;

-метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену³³. Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

-анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;

-определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;

-выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);

-формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;

-анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);

-расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;

-определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается³⁴. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов³⁵.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

³¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

³² Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181

³³ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: КРОНУС, 2009, стр. 212

³⁴ ФСО №1, п. 22

³⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "СМАОс
ООО "РОЯЛТИ"

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср.до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед.ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед.ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

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

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

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования³⁶.

³⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 22в

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). Для применения метода ВРМ необходимо: оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом; определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов; умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов: производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости; определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене; определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации. Руководствуясь положениями ФСО №1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

4.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Так, как у собственника отсутствуют текущие договоры аренды, то расчет гипотетического дохода сделан из среднерыночных цен.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта путем деления на ставку капитализации.

В дальнейшем стоимость определяется по формуле:

Формула 2

$$V = \frac{I}{R}$$

Где: V - стоимость оцениваемого объекта;

I - доход, приходящийся на объект;

R – ставка капитализации.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Определение рыночной стоимости недвижимости **методом дисконтированных денежных потоков** выполняется в следующей последовательности:

-определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

-исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

-определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

-преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования³⁷.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования (капитализации), применяются следующие методы:

-метод мониторинга рыночных данных (экстракции);

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

4.4. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

³⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов резко отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, чем включать его в дальнейшие расчеты.

Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки.

Для выведения итогового значения оценки из значений оценок, полученных различными подходами, обычно используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов.

Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость.

5. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке, приведено в таблице ниже.

Таблица 21

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки объекта оценки	Возможность реализации (комментарии)
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Данный подход в рамках настоящей оценки применим, поскольку Оценщик располагает технической и другой информацией. Таким образом, в данном отчете реализация данного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки является возможной.
Сравнительный подход	Метод прямого сравнительного анализа продаж	<p>Объекты оценки №1-6, 8-11 представляют собой сооружения и передаточные устройства, которые используются только по своему прямому назначению. Анализ рынка не показал ни одной сделки и предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым. В связи с этим сравнительный подход в настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости этих объектов не применим, т. к. нет достаточного количества достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложений к продаже сопоставимых с оцениваемыми объектами.</p> <p>Объект оценки №7 представляет собой сооружение в аварийном состоянии. Анализ рынка специализированной недвижимости в аварийном состоянии не показал ни одной сделки купли-продажи и предложения к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом в подобном состоянии. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.</p>
Доходный подход	Метод прямой капитализации дохода	<p>Для расчета рыночной стоимости объектов оценки №1-6, 8-11 доходный подход не применялся. Анализ НЭИ показал, что критерию экономической целесообразности в отношении объекта оценки отвечает только вариант использования оцениваемых зданий и сооружений в соответствии с исходным проектным (и фактическим) назначением. Проанализировав рынок аренды, Оценщики не обнаружили ни одного объекта, предложенного к сдаче в аренду, сопоставимого с оцениваемыми объектами. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.</p> <p>Объекта оценки №7 представляет собой сооружение в аварийном состоянии. Анализ рынка не показал ни одного объекта, предложенного к сдаче в аренду, сопоставимого с оцениваемым объектом в подобном состоянии. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.</p>

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик выполнил следующие шаги:

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- осмотрел объект для определения фактического состояния имущества;
- изучил правовую, техническую и другую документацию;
- провел анализ рынка продаж сооружений, наружных кабельных сетей и сетей канализации с целью сбора информации о сложившейся ситуации, а также для выбора объектов-аналогов;
- определил рыночную стоимость объектов оценки с применением сравнительного, затратного и доходного подхода. К объектам оценки сравнительный и доходный подходы не применялись.

6. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

6.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Свердловская область - субъект Российской Федерации в составе Уральского федерального округа. Свердловская область - крупнейший регион Урала, ее территория составляет 194 300 кв. км. Область занимает среднюю и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Административный центр области - г. Екатеринбург. Область граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Область образована 17 января 1934 г. при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 г. - после выделения из ее состава Пермской области.

По численности населения Свердловская область занимает 5-е место в России. В структуре промышленного комплекса доминируют черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объема промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

Свердловская область занимает пятое место в России по объемам промышленного производства, здесь расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Уралэлектромедь, Качканарский ГОК "Ванадий", ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Богдановичский Фарфоровый Завод, Среднеуральский медеплавильный завод. Среди машиностроительных отраслей преобладает "тяжелый ВПК", а также тяжелое машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово - имеет статус международного и способен принимать воздушные суда всех типов.

Область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования. На ее территории расположено 47 городов, 99 поселков городского типа, а также 1 886 сел и деревень. Крупнейшие города области (население на 01.01.2011 г.):

- г. Екатеринбург (1 337,0 тыс. чел.),
- г. Нижний Тагил (374,5 тыс. чел.),
- г. Каменск-Уральский (180,1 тыс. чел.),
- г. Первоуральск (132,8 тыс. чел.),
- г. Серов (98,5 тыс. чел.).

6.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА³⁸

Информация о среднемесячной заработной плате в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области в ноябре 2012 года сложилась на уровне 26660,4 рубля (темп роста - 114,5% к уровню ноября 2011 года).

В январе-ноябре 2012 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника в Свердловской области составила 25023 рубля (114,7% к уровню января-ноября 2011 года), в целом по России – 25961 рубль (114,2%).

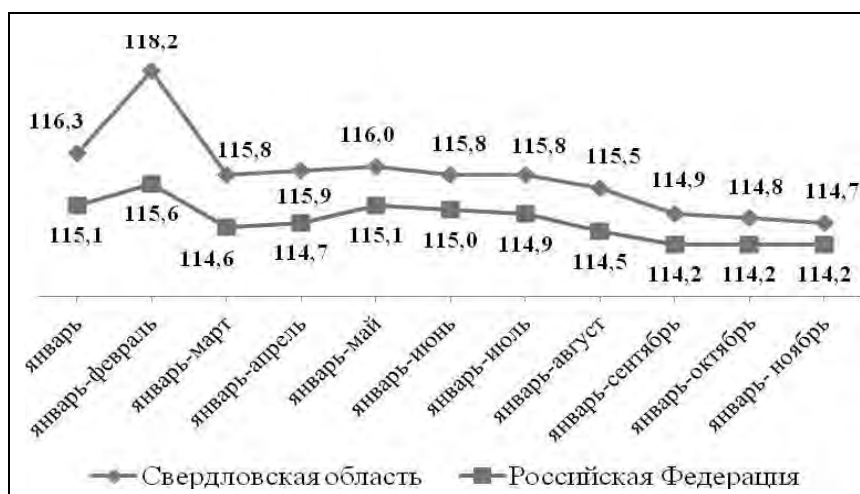
По итогам 11 месяцев 2012 года отставание уровня заработной платы в Свердловской области от среднероссийского значения составило 938 рублей. В силу опережающих по сравнению со среднероссийскими темпов роста заработной платы в Свердловской области (диаграмма 1) отставание удалось сократить на 251,8 рубля в сопоставлении с ситуацией на начало текущего года.

³⁸ Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в 2012 году

Положительная динамика заработной платы наблюдается по всем видам экономической деятельности (таблица 1). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась:

- в производстве транспортных средств и оборудования – в 1,3 раза выше среднеобластного уровня;
 - в добыче полезных ископаемых
 - в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды
 - в производстве электрооборудования
- } в 1,2 раза.

Рисунок 5. Темпы роста заработной платы, в % к аналогичному периоду предыдущего года



Информация и ситуации на потребительском рынке Свердловской области в январе-декабре 2012 года

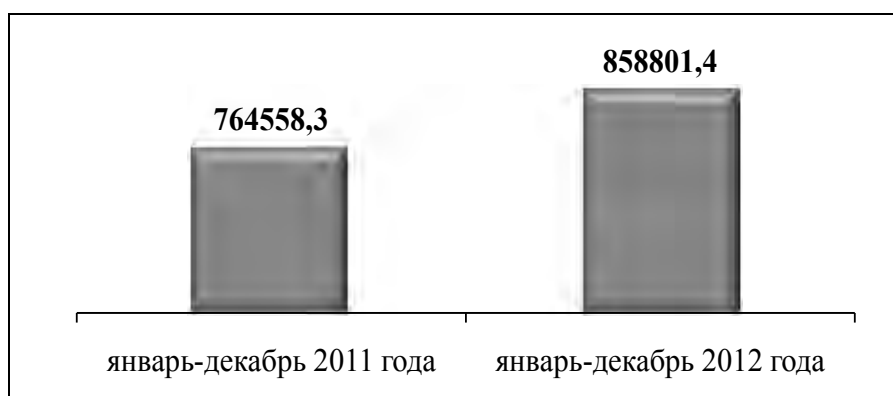
Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-декабрь 2012 года составил **858,8 млрд. рублей**, что соответствует прогнозным оценкам Министерства экономики Свердловской области на 2012 год. Уровень 2011 года превышен **на 6,4%** (в сопоставимых ценах).

Наибольший рост объемов продаж сложился в категории непродовольственных товаров – 109,2% к уровню 2011 года (в сопоставимых ценах), или 461,9 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли формировался в основном на предприятиях организованной торговли (их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94,8%, а объем оборота вырос по сравнению с уровнем 2011 года на 8% в сопоставимых ценах).

Оборот общественного питания в январе-декабре 2012 года сложился в сумме **43,8 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах **на 6,3%** превышает уровень 2011 года.

Рисунок 6. Оборот розничной торговли Свердловской области, млн. рублей



Информация о ситуации в промышленности Свердловской области в январе-декабре 2012 года

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций в Свердловской области в январе – декабре 2012 года в действующих ценах составил **1415,6 млрд. рублей** или **109,8%** к уровню января – декабря 2011 года, в том числе по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 61,4 млрд. рублей или 84,8% к уровню января-декабря 2011 года, «обрабатывающие производства» - 1188,6 млрд. рублей или 111,7%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 165,7 млрд. рублей или 105,4%.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций в январе – декабре 2012 года составил **108,3%** к уровню января – декабря 2011 года.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Рисунок 7



К уровню января – декабря 2011 года **индексы производства** по видам деятельности составили:

- «добыча полезных ископаемых» - 100,7%
- «обрабатывающие производства» – 110,2%;
- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 102,1%.

В январе-декабре 2012 года по сравнению с январем-декабром 2011 года **наибольший рост** промышленного производства отмечен:

- **в машиностроительном комплексе** (производство машин и оборудования – на 35,3%, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 18,1%, производство транспортных средств и оборудования - на 8,5%),
- **на предприятиях химического комплекса** (производство резиновых и пластмассовых изделий – на 23,8% и химическое производство – на 13,0%).

В металлургическом производстве прирост объемов производства крупных и средних организаций в январе-декабре 2012 года составил 1,6% к уровню января-декабря 2011 года, главным образом, за счет увеличения производства чугунных и стальных труб – на 8,4% и чугуна, стали и ферросплавов – на 1,5%. Производство цветных металлов к уровню января – декабря 2011 года снизилось на 2,8%.

К уровню января-декабря 2011 года значительно **снизились** объемы производства **предприятий легкой промышленности** (производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 37,8%, текстильное и швейное производство – на 14,5%).

Информация о финансовых результатах деятельности организаций в Свердловской области в январе – ноябре 2012 года

Прибыль прибыльных организаций по учитываемому кругу крупных и средних организаций в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года составила **200,5 млрд. рублей**, или **119,9%** к уровню января-ноября 2011 года. Количество организаций, получивших прибыль, составило 1128 ед., или **75,2%** от общего числа организаций. Наибольшая доля прибыльных организаций отмечена в таких сферах деятельности как торговля (86,8%), здравоохранение (83,8%), гостиницы и рестораны (82,7%).

Наибольший удельный вес в прибыли прибыльных организаций в январе-ноябре 2012 года пришёлся на организации обрабатывающих производств – 48,4% от общего объема прибыли, организации транспорта и связи – 22,7% и организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых, – 8,5%.

В целом по итогам **января-ноября 2012 года** в Свердловской области сложился **положительный сальдированный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в объеме **171,6 млрд. рублей**, что **на 14,5% выше** уровня соответствующего периода прошлого года.

В ноябре 2012 года прибыль прибыльных организаций увеличилась в 1,87 раза к уровню предыдущего месяца и составила **25,5 млрд. рублей** (в октябре – 13,7 млрд. рублей). Наиболее значительный рост прибыли наблюдался в организациях, осуществляющих предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (в 24,1 раза), организациях транспорта и связи (в 22 раза). Количество прибыльных организаций увеличилось на 1,7%.

По итогам ноября 2012 года **сальдированный финансовый результат деятельности организаций составил 25,7 млрд. рублей**, что в **2,2 раза выше** уровня октября 2012 года.

Отрицательный сальдированный финансовый результат в ноябре 2012 года отмечен в следующих видах деятельности:

- добыча полезных ископаемых (-528,7 млн. рублей);
- производство машин и оборудования (без производства оружия и боеприпасов) (-146,4 млн. рублей);
- строительство (-81,9 млн. рублей);

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

гостиницы и рестораны (-1,5 млн. рублей).

Информация о вводе жилья в Свердловской области в январе-декабре 2012 года

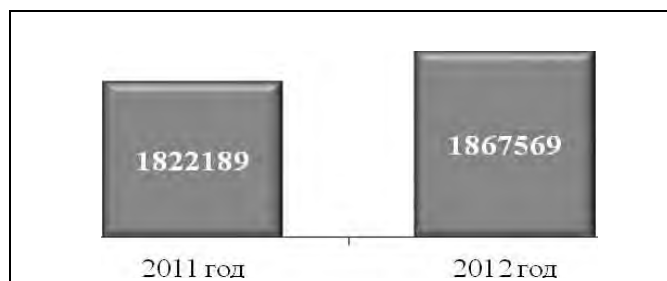
В январе-декабре 2012 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **1867,6 тыс. кв. метров**, что соответствует запланированным объемам на 2012 год (1860 тыс. кв. м). Уровень января-декабря 2011 года превышен на 2,5%.

Индивидуальными застройщиками построено **682,7 тыс. кв. метров жилья**, что составило 96,5% к уровню января-декабря 2011 года.

Таблица 22. Основные показатели жилищного строительства в Свердловской области

Показатели	Январь-декабрь 2012 года	
	всего	в % к январю-декабрю 2011 года
Введено в действие жилых домов и общежитий , кв. метров общей площади, всего	1867569	102,5
<i>в том числе:</i> индивидуальными застройщиками , кв. метров общей площади	682676	96,5

Рисунок 8. Ввод в действие жилых домов в Свердловской области, кв. метров общей площади



В 2012 году темп роста строительства **жилья эконом-класса** значительно превысил среднеобластной уровень и составил 121,6% к уровню 2011 года. Введено в эксплуатацию **200 тыс. кв. метров** общей площади такого жилья. Однако доля жилья эконом-класса в общем вводе жилья остается незначительной – 10,7% в 2012 году (9% в 2011 году).

Среди муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, в январе-декабре 2012 года **по вводу жилья в расчете на 1000 жителей лидирующие позиции занимают:**

- Белоярский городской округ – 2431,2 кв. м,
- Арамильский городской округ – 2385,4 кв. м,
- Сысертский городской округ – 1674,4 кв. м,
- городской округ Верхняя Пышма – 1325,7 кв. м,
- городской округ Заречный – 867,1 кв. м,

Низкие показатели по вводу жилья в расчете на 1000 жителей имеют следующие муниципальные образования:

- Сосьвинский городской округ – 36,5 кв. м,
- Североуральский городской округ – 22,5 кв. м,
- Новолялинский городской округ – 16,6 кв. м,
- городской округ Пелым – 2,9 кв. м.

Цены и тарифы в Свердловской области в январе-декабре 2012

В Свердловской области в декабре 2012 года уровень инфляции составил 107,3% (к декабрю 2011 года). Больше всего увеличились цены и тарифы на платные услуги населению.

В декабре 2012 года потребительские цены в Свердловской области увеличились **на 0,5%** к предыдущему месяцу. При этом рост цен отмечен на все группы товаров.

Таблица 23. Индексы потребительских цен за декабрь 2012 года

Наименование групп товаров	Декабрь 2012 года, % к ноябрю 2012 года	
	Свердловская область	Российская Федерация

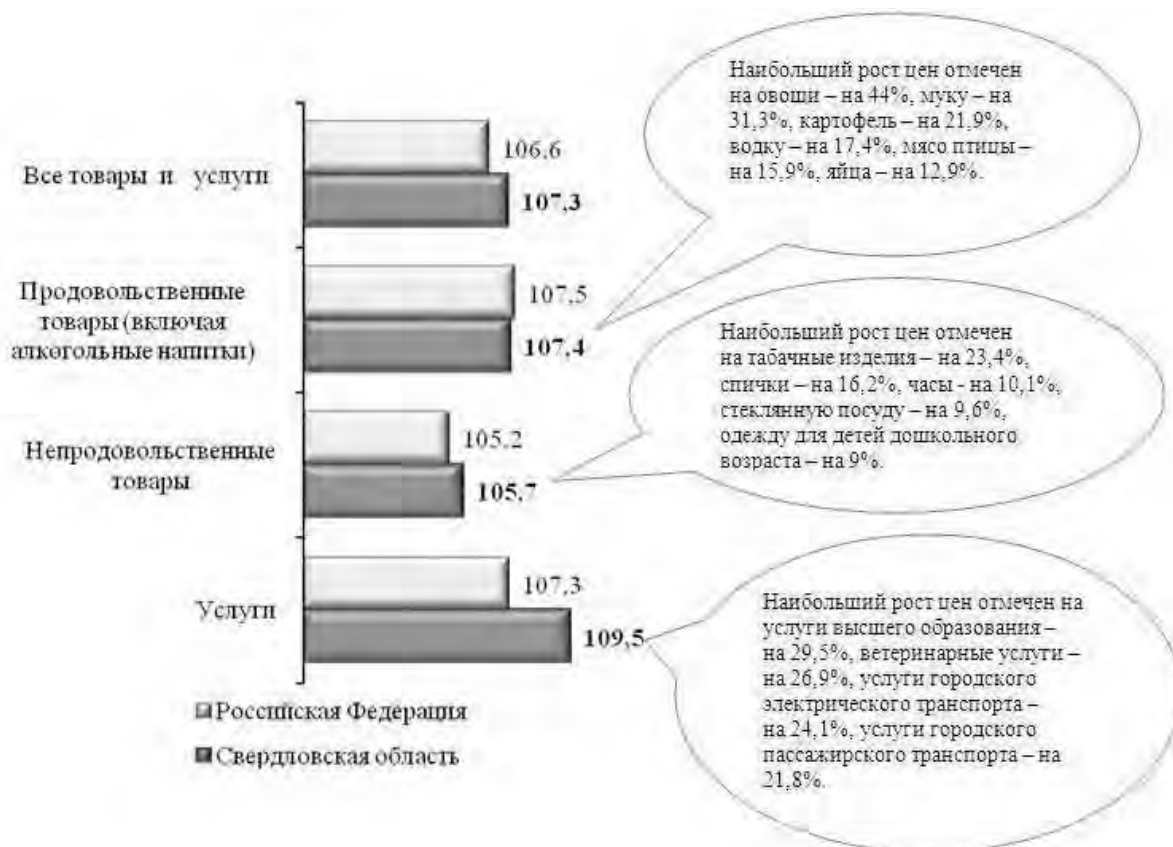
ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Все товары и услуги	100,5	100,5
Продовольственные товары (включая алкогольные напитки)	100,8	100,9
Непродовольственные товары	100,3	100,3
Услуги	100,6	100,4

В декабре текущего года сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги составил **107,3%** к уровню декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 106,6%).

Рисунок 9. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги (декабрь 2012 года в % к декабрю 2011 года)



Основным фактором роста цен в декабре 2012 года по сравнению с декабрем 2011 года стало заметное увеличение цен на платные услуги населению – на 9,5% (в среднем по Российской Федерации – на 7,3%).

За январь-декабрь 2012 года сводный индекс потребительских цен на товары и услуги составил **105,3%** к уровню января-декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 105,1%).

Рисунок 10. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги январь-декабрь 2012 года в % к соответствующему периоду прошлого года

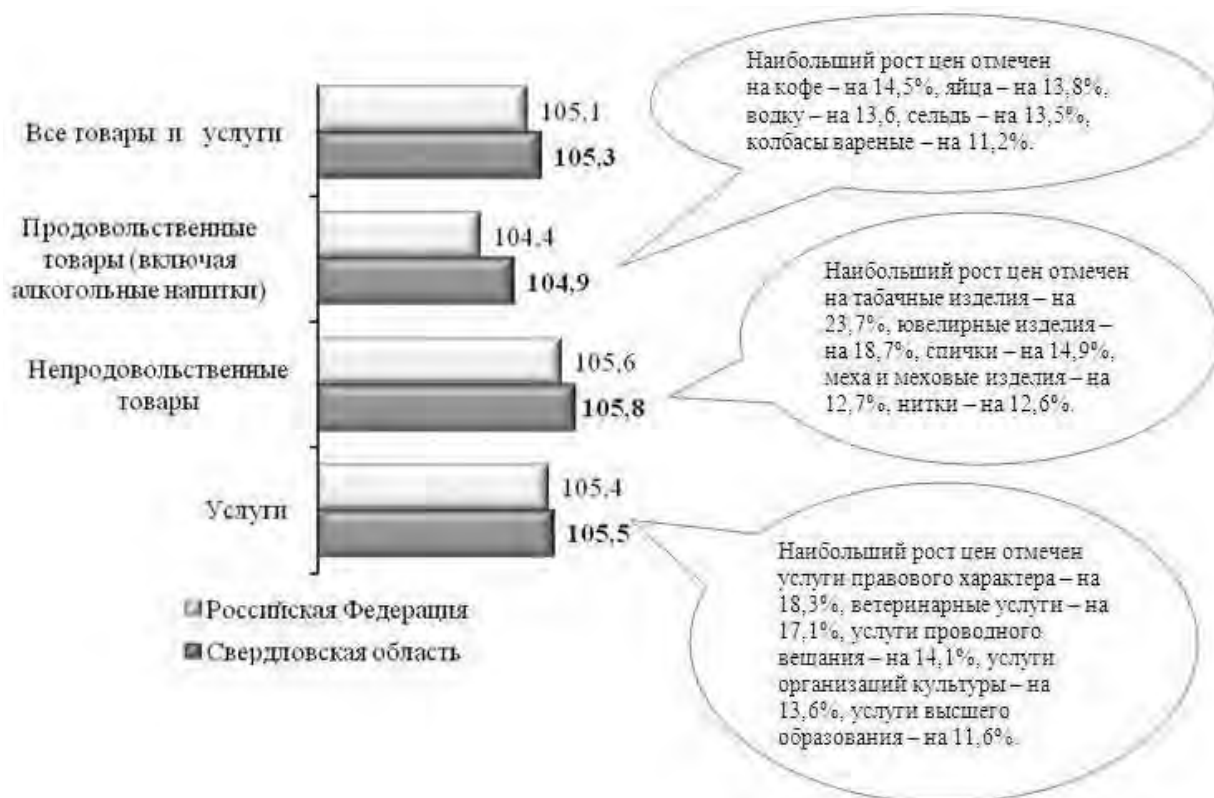


Таблица 24. Численность населения Свердловской области по муниципальным образованиям на 1 января 2012 года

	Всё население, человек	в том числе:	
		городское	сельское
Свердловская область	4307594	3617162	690432
Кушвинский городской округ	40361	29803	10558

Таблица 25. Естественное движение населения, браки и разводы по муниципальным образованиям Свердловской области за январь - декабрь 2012 года

Наименование муниципального образования	Родившиеся	Умершие		Число браков	Число разводов
		Всего	в т. ч. в возрасте до 1 года		
Свердловская область*	61451	59913	446	39349	21164
Городское население	51265	49657	351	33254	18258
Сельское население	10186	10256	95	6095	2906
Кушвинский городской округ	587	693	6	360	196
Городское население - г. Кушва	444	521	5	274	159
Сельское население	143	172	1	86	37

6.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ³⁹

Рынок коммерческой недвижимости Свердловской области активно развивается. Продажа, покупка и аренда объектов нежилой недвижимости приобрело массовый характер. Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности

³⁹ <http://uralbr.com/>

региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

В настоящее время на рынке отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точечно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от Екатеринбурга снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

В рамках данного анализа населенные пункты Свердловской области были распределены по ценовым поясам:

- Города на расстоянии до 50 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 50-100 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 100-200 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 200 - 300 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии от 300 и свыше км от Екатеринбурга.

Графики зависимости количества предложений (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости www.urp.ru и www.e1.ru) от степени удаленности от Екатеринбурга представлены на рисунках ниже.

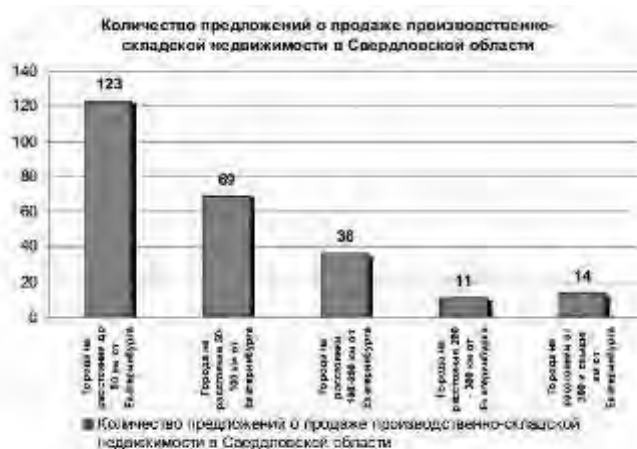


Диаграмма 1.



Диаграмма 2.

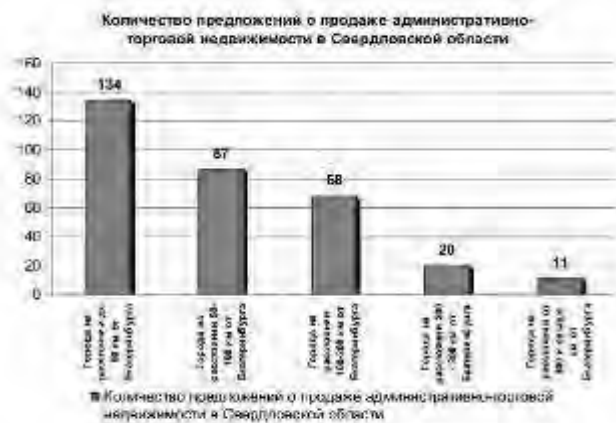


Диаграмма 3.



Диаграмма 4.

Такая зависимость объясняется достаточно низкой деловой активностью в городах Свердловской области. Местные покупатели не способны обеспечить нормальное функционирование рынка нежилой недвижимости, спрос на рынке определяется предпринимателями из областного центра, которые заинтересованы в максимальной близости объекта нежилой недвижимости к Екатеринбургу.

Соотношение объема предложений объектов, выставляемых на продажу и предлагаемых в аренду, представлено на графиках ниже (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости www.urp.ru и www.e1.ru):

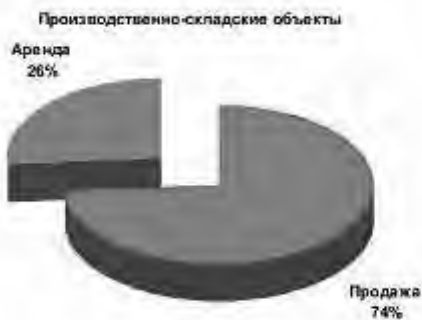


Диаграмма 5.

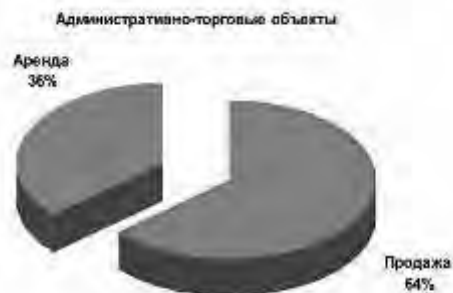


Диаграмма 6.

Среди производственно-складских объектов наибольшую долю в общем объеме выставленных на продажу объектов занимают промышленные базы, однако при сдаче в аренду преобладают помещения. У административно-торговых объектов встроенные помещения занимают наибольший вес, как при продаже, так и при сдаче в аренду.

Соотношение выставленных на продажу и для сдачи в аренду типов объектов коммерческой недвижимости представлено на диаграммах ниже:



Диаграмма 7.



Диаграмма 8.

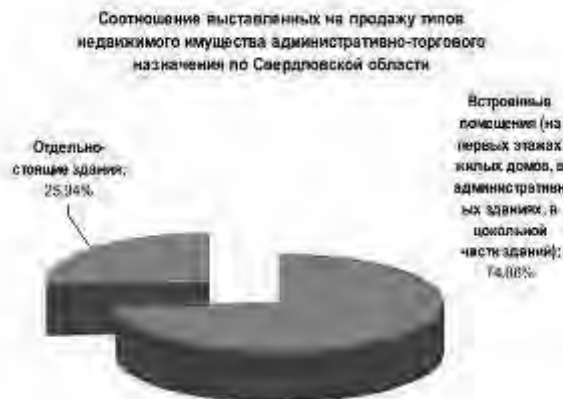


Диаграмма 9.

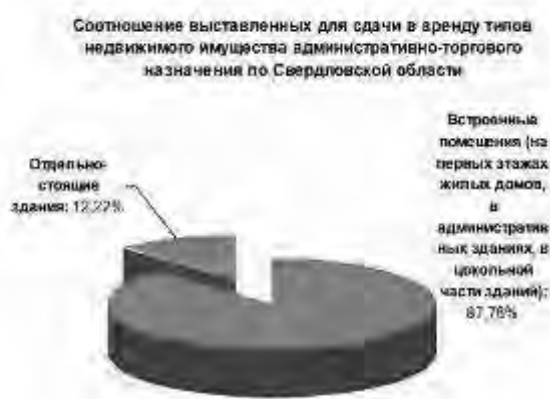


Диаграмма 10.

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Продажа

Главными факторами ценообразования на рынке недвижимости городов Свердловской области выступает местоположение и класс качества объектов.

На стоимость производственно-складских объектов в большей степени влияет состояние помещений, состав объекта (наличие подсобных и вспомогательных помещений, ж/д ветки, дополнительного оборудования), близость к транспортным магистралям. Складская недвижимость, выставляемая на продажу или сдаваемая в аренду, может предлагаться как с высоким качеством отделки, так и с простой отделкой и нуждающиеся в ремонте. Участники рынка далеко не всегда соотносят класс качества помещения и его цену. Также можно выделить тенденцию на рынке производственной недвижимости – это ее перепрофилирование и/или ведение непромышленной деятельности на объекте. Многие производственные помещения были диверсифицированы преимущественно в складские помещения, либо если позволяют физические характеристики помещений, то в торговые площади.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Наиболее дорогие производственно-складские объекты имеют следующие характеристики: промышленные базы, логистические комплексы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины); имеются все виды инженерных коммуникаций, удобные подъездные пути.

Здания в составе современных складских комплексов с необходимой инфраструктурой. Состояние помещений – хорошее и отличное. В цену объекта также входит крупный по площади земельный участок; помещения в современных логистических и складских комплексах новой постройки, с развитой локальной инфраструктурой (складские помещения класса А, В+, В). Цены на подобные объекты могут достигать отметки в 20-25 тыс. руб. за кв.м. Местоположение таких объектов преимущественно в городах-спутниках Екатеринбурга – В. Пышма, Березовский, Арамилы. Низкий ценовой диапазон имеют неотапливаемые производственно-складские площади, бывшие помещения овощехранилищ, животноводческие и растениеводческие комплексы, в состоянии требующего капитального ремонта, также объекты, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз. Цены на подобную недвижимость могут ограничиваться низким диапазоном в 1-2 тыс. руб. за кв.м. Местоположение таких объектов преимущественно в малых населенных пунктах вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой. Обычно в эту стоимость может входить также и земельный участок.

Наиболее высокие цены наблюдаются в городах-спутниках Екатеринбурга первого пояса: В. Пышма, Березовский, Среднеуральск и Арамилы. Наиболее низкие цены в городах, удаленных от Екатеринбурга на 200 и более км.

Средние цены за 1 кв. м в зависимости от удаленности от Екатеринбурга представлены на диаграмме ниже:



Диаграмма 11

Аренда

На момент проведения исследования, в городах Свердловской области средняя ставка аренды производственно-складских помещений составила 100-150 рублей/кв. м. с НДС. Наиболее высокие ставки аренды наблюдаются в городах-спутниках Екатеринбурга, где своей максимальной величины могут достигнуть на уровне 250-280 руб./кв.м. в месяц для объектов, расположенных на территории современных логистических комплексов, либо для теплых производственно-складских помещений на территории промышленных баз, имеющих в своем составе также и офисные помещения. Минимальные рыночные ставки обнаружены для объектов, имеющих следующие характеристики: производственные и складские здания заводов, фабрик, отдельно-стоящие либо в составе комплекса, помещения фермерских хозяйств, находятся в неудовлетворительном состоянии, могут не эксплуатироваться и не обслуживаться. Местоположение: населенные пункты Свердловской области, расположенные на значительном удалении от Екатеринбурга (Ирбит, Красноуральск, Серов, Североуральск), малые населенные пункты вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой. Арендные ставки на такие объекты варьируются в диапазоне 30-50 руб./кв.м. в месяц.

Средние цены за 1 кв. м в зависимости от удаленности от Екатеринбурга представлены на диаграмме ниже:



Диаграмма 12

6.4. АНАЛИЗ РЫНКА СООРУЖЕНИЙ г.КУШВА

В ходе анализа рынка использовалась информация с сайтов: <http://www.avito.ru/>, <http://www.e1.ru/>, <http://upn.ru/>.

Рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга, а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга, напротив, в достаточной степени развит, имеет мощную инфраструктуру. На рынке преобладают предложения объектов административного и офисного назначения, что в общем-то естественно для такого крупного делового центра, каковым является Екатеринбург. В городах Свердловской области наибольшее количество предложений объектов производственно-складского назначения, так как основу экономик городов составляют многочисленные промпредприятия. Наибольший удельный вес в общем объеме предложений занимают крупные производственно-складские комплексы, включающие строения и земельный участок, наименьшую долю – помещения. Среди объектов административно-торговой недвижимости на рынке преобладают встроенные помещения, в частности квартиры на первых этажах многоэтажных жилых домов, переведенные в нежилой фонд под коммерческое использование.

Цены на рынке недвижимости Свердловской области также во многом определяются степенью близости к Екатеринбургу. Особенно к данному фактору чувствительны цены на административные помещения. Цены на производственно-складские объекты, расположенные в городах на расстоянии 100 км от Екатеринбурга и свыше демонстрируют гораздо меньшую зависимость от фактора местоположения, оставаясь относительно стабильными в районе.

Что касается сооружений, рынок г. Кушвы носит весьма ограниченный и неравномерный характер и имеет статус “депрессивного” рынка. На рынке не представлено даже единичных объектов. Рынок не сформирован.

Так как цель данной оценки - купля-продажа в рамках конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, был проведен анализ рынка сооружений, выставленной на открытый аукцион (торги) в форме публичного предложения и проанализированы их результаты. В 4 квартале 2012г. были просмотрены извещения о проведении торгов и их результатов в близ лежащих населенных пунктах Свердловской области. В основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом, сделки как отдельными объектами, достаточно редки. Оценщикам не удалось выявить единичные предложения по продаже сооружений, продаваемых не в рамках единых имущественных комплексов предприятий, выставленных на аукцион.

Заключение о ликвидности объектов оценки⁴⁰

⁴⁰ Данное мнение является экспертным и основано на эмпирических исследованиях Оценщика (достигнуто опытным путем). Данная величина не участвует в расчетах, дана лишь в качестве справочных данных, дабы показать качественную характеристику объекта оценки.

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Для подобных объектов период рыночной экспозиции, как правило, значителен и составляет 8-12 месяцев. В основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий, сделки с отдельными объектами, достаточно редки.

Степень коммерческой привлекательности объекта оценки – низкий: объекты расположены на окраине города, закрытый доступ территории, ограниченный круг потенциальных пользователей, застойный рынок недвижимости города.

В контексте спроса, объекты оценки имеют ограниченный характер, поскольку являются составляющими единого комплекса. Т.е. продажа каждого объекта разным собственникам весьма призрачна. Как правило, подобные объекты продаются в целом (базами, имущественными комплексами) и со значительными скидками на комплексную продажу.

В целом на рынке Свердловской области крупные промышленные объекты низколиквидны. Ликвидность объектов оценки при этом также может быть оценена ниже средней, даже с учетом востребованности конечного продукта, производимого с использованием объектов оценки – производство и реализации щебня, бетона и железобетонных изделий.

6.5. АНАЛИЗ РЫНКА СЕТЕЙ КАНАЛИЗАЦИИ

Сети канализации⁴¹ – это совокупность трубопроводов и сооружений, предназначенных для удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно - бытовых и дождевых сточных вод с целью их очистки от загрязнений и дальнейшей эксплуатации или возвращения в водоем.

Классификация

По целям и месторасположению систему канализации можно разделить на три больших раздела:

- внутренняя канализация — система сбора стоков внутри зданий и сооружений и доставки их в систему наружной канализации;
- наружная канализация — система сбора стоков от зданий и сооружений и доставки их к сооружениям очистки либо к месту сброса в водоприёмник;
- система очистки стоков

По собираемым стокам канализация подразделяется на:

- хозяйственно-бытовую канализацию (обозначение К1);
- ливневую канализацию (обозначение К2);
- производственную канализацию (обозначение К3).
- Хозяйственно-бытовая канализация бывает:
- централизованная;
- автономная

Наружная канализация

Элемент локальных очистных сооружений

Наружные канализационные сети, как правило, являются самотёчными, прокладываются с уклоном по ходу стоков.

Наружная канализация может быть организована по следующим системам:

- общесплавная — коллекторы принимают и дождевые и хозяйственно-бытовые стоки;
- раздельная — существуют отдельные коллекторы для принятия дождевых и хозяйственно-бытовых стоков;
- полураздельная — сети раздельно собирают дождевые и хозяйственно-бытовые стоки, доставляя их в общесплавной коллектор

⁴¹ <http://elegia-spb.jimdo.com/>

Наружная канализация подразделяется на:

- внутридворовые сети;
- уличные сети;
- коллекторы

Элементами наружных сетей являются:

- трубопроводы;
- колодцы (смотровые, поворотные, перепадные и так далее). Как правило, снабжены люками с крышками и скобами для спуска в них обслуживающего персонала;
- насосные станции подкачки;
- локальные очистные сооружения;
- септики;
- выпуски в водоприёмники

Материалы

К материалам, применяемым в системах канализации, предъявляются повышенные требования из-за агрессивности среды переносимых стоков. Трубопроводы как правило применяют из следующих материалов:

- чугун;
- полиэтилен;
- полипропилен;
- ПВХ (поливинилхлорид)
- железобетон (на наружных сетях диаметром от 150 мм)

Для коллекторов больших диаметров также применяют:

- железобетон

Реже используются:

- стеклянные трубы;
- керамические трубы;
- асбестоцементные трубы

Колодцы различного назначения сооружаются из сборного или монолитного железобетона, различных прочных пластмасс.

Проектирование наружных и внутренних канализационных сетей

Проектирование внутренних канализационных сетей производится в зданиях всех типов, которые возводятся в канализованных районах. В неканализованных районах или населенных пунктах, необходимо предусматривать проектирование и создание канализации с устройством местных очистных сооружений. Автономная канализация в обязательном порядке должна присутствовать в жилых, общественных и производственных зданиях и поэтому в проект таких зданий уже должна быть заложена система отвода сточных вод. К зданиям такого типа относятся:

- жилые здания, высота которых превышает 2 этажа, гостиницы;
- здания медицинского назначения - дома для престарелых (в сельской местности), диспансеры, больницы, амбулатории, поликлиники, родильные дома, санэпидстанции, санатории, дома отдыха, пансионаты;
- здания учебно-воспитательной сферы - школы-интернаты, пионерские лагеря, общеобразовательные

школы, детские сады-ясли;

• здания общественного назначения - кинотеатры, предприятия общественного питания, спортивные сооружения, бани и прачечные.

Преимущества и недостатки использования чугунных труб

- Современные чугунные трубы для наружной канализации отличаются высокой прочностью и надежностью.
- Трубы из чугуна могут долговременно выдерживать воздействие горячей воды, а также частые перепады температур.
- По сравнению со стальными трубами, изделия из чугуна, изготовленные по современным технологиям, отличаются устойчивостью к коррозии.
- Несомненным преимуществом является доступная цена на этот вид труб.
- Экологическая безопасность и устойчивость к огню.
- Популярность трубам из чугуна обусловлена их долговременным сроком эксплуатации. Так, срок службы труб канализации чугунных составляет 80-100 лет, что является абсолютным рекордом среди труб, выполненных из других материалов.

Чаще всего, трубы из чугуна используют, если нужно собрать систему канализации, которая будет эксплуатироваться в режиме высокой нагрузки. Например, при строительстве многоэтажных домов, крупных предприятий, больниц и пр. Но и при строительстве коттеджей и небольших домов застройщики нередко предпочитают использовать именно чугунные трубы, так как такие системы гарантируют надежность работы канализации на протяжении десятилетий.

К недостаткам использования труб из чугуна следует отнести высокую сложность монтажа. Во-первых, чугун – это материал, имеющий солидный вес. Следовательно, для погрузки труб потребуются использование строительной техники. Во-вторых, достаточно сложно осуществить соединения деталей в чугунном трубопроводе.

Анализ рынка чугунных труб показал, что наиболее четко и обширно представлено ценовое предложение следующими предприятиями, представленные ниже:

Нижнетагильский Котельно-Радиаторный Завод (НТКРЗ) ОАО (622018, Свердловская область г. Нижний Тагил, Восточное шоссе, 22, e-mail: ntkrz@yandex.ru) Металлы, металлопрокат - металлы и сплавы черные, Климатические, вентиляционные и фильтровальные системы - отопительные системы - оборудование, комплектующие. Информация по стоимости в доступе прайс-листов отсутствует, предоставляется только из подачи заявки.

"ПайпТрейд-ТрубСнабИнвест" занимается продажей новых, лежалых и б/у стальных труб больших диаметров. В распоряжении имеются большие объемы труб разного ассортимента. Поставка труб может осуществляться как авто, так и железнодорожным транспортом с баз предприятия, которые находятся в Московской области (Адрес: 105187, Москва, м. Партизанская, Окружной проезд 16, телефон: +7 (499) 3901016). Информация по стоимости в доступе прайс-листов отсутствует, предоставляется только из подачи заявки.

Общество с ограниченной ответственностью «ТИТАН» - предлагает большой спектр услуг по литью чугуна, изготовлению изделий из чугуна и стали. Большой спектр услуг точного стального литья, литья по газифицированным моделям. Доставка в любой конец мира чугунного или стального литья (Фактический адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. Б.Хмельницкого, 94, тел. 8-903-909-9736, 8-951-619-96-22, zakaz@titan-steel.ru www.titan-steel.ru). Информация по стоимости в доступе прайс-листов отсутствует, предоставляется только из подачи заявки.

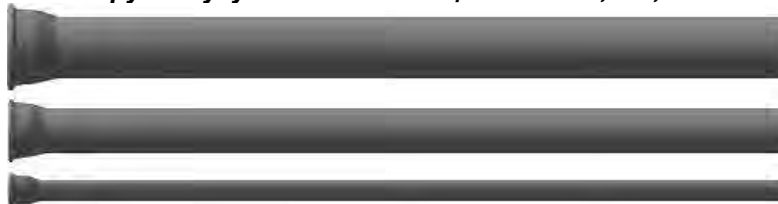
ООО «Сантехлит» ответственный поставщик, с которым сотрудничают ведущие предприятия по изготовлению и продаже чугунных радиаторов МС-140, чугунных канализационных труб Ф50; 100; 150 и фасонных частей к ним, стальных настенных конвекторов – это ОАО «Нижнетагильский котельно-радиаторный завод», ОАО «Завод Универсал», ЗАО «Кронтиф-Центр», ОАО «Сантехлит». Осуществляется продажа канализационных труб, люков канализационных, продажа чугунных радиаторов. (Адрес: 454053, г. Челябинск Троицкий тр., 9, e-mail: stl1997@bk.ru, тел.: (351) 262-31-62).

Рисунок 11

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Трубы чугунные канализационные 50;100;150



Технические данные: ГОСТ 6942-98

Чугунные канализационные трубы и фасонные части к ним предназначены для систем внутренней канализации зданий.

Изготавливаются из серого чугуна с пластинчатым графитом. Имеют антикоррозийное покрытие на основе битумов с температурой размягчения не ниже 60 °С. Испытываются на герметичность гидравлическим давлением не менее 0,1 МПа.

Номенклатура труб включает в себя три типа размера условного прохода - 50, 100, 150 мм.

Таблица 26

Наименование	ед. измер	вес, кг	цена с НДС, розница	Цена с НДС от 5000-00 до 20000-00 руб.	Цена с НДС от 20000-00 до 80000-00 руб.
труба ТЧК 50x2000 мм	шт	11	612	600	588
труба ТЧК 100x2100 мм	шт	26,2	1340	1314	1288
труба ТЧК 150x2000 мм	шт	41,5	2397	2350	2304

Компания "СкладМеталла" - основные виды деятельности: оптовая и розничная продажа широкого спектра черного, нержавеющей и цветного металлопроката; металлообработка; изготовление металлоизделий; участие в строительных тендерах; комплексное снабжение строительными материалами (Адрес: г. Москва, ул.Газгольдерная, д.10А, *E-mail (для заявок):* info@skladmetalla.ru). Прайс-лист на продукцию:

Таблица 27

Дата обновления: 12-11-2012		
Наименование товара	Длина трубы, м	Цена руб/ед.
80 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	6187,57
100 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	6222,61
125 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	7771,13
150 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	9642,84
200 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	13057,88
250 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	17092,06
300 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	21890,77
400 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	33037,99
500 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	45463,75
600 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	59855,97
700 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	76022,56
800 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	94329,55
900 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	114074,73
1000 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	134179,45
800 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	6565,28
100 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	6499,09
125 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	8211,15
150 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	10095,84
200 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	13914,56
250 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	18037,01
300 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	22313,92
400 ЧШГс ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	34753,95
500 ЧШГс ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	47848,17
600 ЧШГс ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	62610,33
700 ЧШГс ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	79836,09

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Дата обновления: 12-11-2012		
Наименование товара	Длина трубы, м	Цена руб/ед.
800 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TYTON	6	98972,5
900 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TYTON	6	119750,88
1000 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TYTON	6	140836,89
50 ЧК	2	568,52
100 ЧК	2	1290,21
150 ЧК	2	2014,5

Наименование	Длина трубы, м	Цена
"100 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	6941,7
"150 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	10650,09
"200 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	14248,15
"250 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	18988,44
"300 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	24585,42
"400 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	39786,3
"500 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	54386,2
"600 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	77602,23
"700 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	106651,47
"800 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	133152,73
"900 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	152261,89
"1000 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	178633,36
"100 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	7715,31
"150 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	11874,1
"200 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	16022,51
"250 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	20909,48
"300 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	25917,17
"400 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	41010,31
"500 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	56274,79
"600 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	80439,66
"700 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	110836,22
"800 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	138336,95
"900 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	158597,43
"1000 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	186122,82

Как видно из приведенной выше информации основными **ценообразующими параметрами являются:** диаметр трубы, материал трубы, вид прокладки, глубина заложения, длина трассы, техническое состояние. Далее в расчетах, Оценщик будет учитывать именно эти параметры.

Касательно вторичного рынка сетей канализации. Так как цель данной оценки - купля-продажа в рамках конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, был проведен анализ рынка сетей, выставленной на открытый аукцион (торги) в форме публичного предложения и проанализированы их результаты. В 4 квартале 2012г. были просмотрены извещения о проведении торгов и их результатов в близ лежащих населенных пунктах Свердловской области. В основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом, сделки с тепловыми сетями, как отдельными объектами, достаточно редки. Оценщикам не удалось выявить предложения по продаже сетей, продаваемых не в рамках единых имущественных комплексов предприятий, выставленных на аукцион.

6.6. АНАЛИЗ РЫНКА НАРУЖНЫХ КАБЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ

Кабельная линия⁴² – это линия для передачи электроэнергии, состоящая из одного или нескольких кабелей с соединительными, стопорными и концевыми муфтами (заделками) и крепежными деталями.

Прокладка кабеля осуществляется как в земле, так и в кабельных сооружениях: тоннелях, коробах, лотках, каналах, эстакадах, блоках, этажах. Трасса кабельной линии должна быть спроектирована таким образом, чтобы

⁴² <http://cable-ecity.ru/cabbling/>

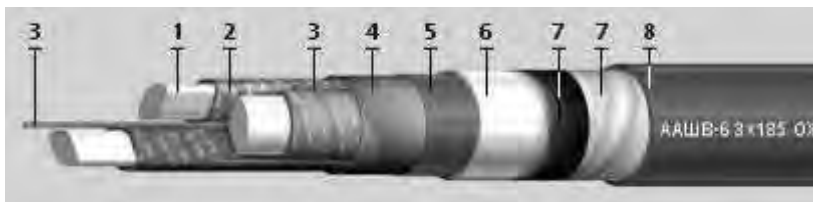
сократить расход кабеля, защитить его от механических повреждений, коррозии, повреждений соседних кабелей, температурных и вибрационных нагрузок.

При прокладке кабеля не допускается перекрещивание кабелей между собой и коммуникациями, укладка кольцами или витками. Кабель укладывают в траншею змейкой с запасом по длине 13%, чтобы компенсировать смещение почвы и конструкций.

Прокладка кабельных линий требует наименования каждой линии или нумерации. Кабели открытой прокладки должны иметь бирки, стойкие к воздействию окружающей среды. На бирках обозначается марка кабеля, напряжение, сечение, номер или наименование, дата монтажа. Бирки располагают через каждые 50м. Силовые кабели до 1000В — бирка квадратная, выше 1000В — круглая, контрольные кабели — треугольная.

Монтаж кабеля с бумажной нормально пропитанной изоляцией по вертикальным и трассам с крутым наклоном требует учета разности уровней между верхней и нижней точкой, т.к. при несоблюдении этого условия за счет отека пропиточной массы создается большое гидростатическое давление и может произойти разрушение герметической оболочки. С целью предотвращения повреждения кабеля врезаются кабельные муфты через указанное в ПУЭ расстояние.

Рисунок 12



Стандарт: ГОСТ 18410-73, ТУ 16.К71-269-97, ТУ 16.К09-143-2004

Элементы конструкции⁴³:

1. Алюминиевая токопроводящая жила:
 - однопроволочная (класс 1) сечением 25-240 кв. мм.,
 - многопроволочная (класс 1 и 2) сечением 50-800 кв. мм.;
2. Фазная бумажная изоляция, пропитанная вязким или нестекающим изоляционным пропиточным составом маркировка жил:
 - цифровая: 1, 2, 3, 4,
 - цветовая: белая или жёлтая, синяя или зеленая, красная или малиновая, коричневая или чёрная;
3. Заполнение из бумажных жгутов;
4. Поясная бумажная изоляция, пропитанная вязким или нестекающим изоляционным пропиточным составом;
5. Экран из электропроводящей бумаги для кабелей на напряжение от 6 кВ и более;
6. Алюминиевая оболочка;
7. Подслой из битума и пленки ПЭТ;
8. Наружный покров из ПВХ пластиката.

Область применения:

Кабели предназначены для передачи и распределения электрической энергии в стационарных установках в электрических сетях на напряжение до 35 кВ частотой 50 Гц.

Кабели предназначены для эксплуатации в макроклиматических районах с умеренным и холодным климатом. Кабели предназначены для эксплуатации в земле (траншеях) с низкой и средней коррозионной активностью с наличием или отсутствием блуждающих токов, с высокой коррозионной активностью с отсутствием блуждающих токов, если в процессе эксплуатации кабели не подвергаются растягивающим усилиям. Кабели предназначены для эксплуатации на открытом воздухе, в сухих помещениях, в сырых, частично затопливаемых помещениях со слабой, средней и высокой коррозионной активностью, а также каналах, кабельных полужаках, шахтах, коллекторах, производственных помещениях, на технологических эстакадах, на специальных кабельных эстакадах и по мостам, при отсутствии опасности механических повреждений в ходе эксплуатации. Кабели применяются для прокладки в пожароопасных помещениях и взрывоопасных зонах класса В-Іб, В-Іг, В-ІІ, В-ІІа. Кабели не распространяют горение при одиночной прокладке (нормы МЭК 60332-1). Кабели с нестекающим изоляционным пропиточным составом (ЦААШВ) предназначены для прокладки на вертикальных и наклонных участках трасс без ограничения разности уровней. Кабели могут использоваться в местах подверженных вибрации.

ООО «СтройТехСнабжение»⁴⁴ - Поставки Кабельно - проводниковой продукции, Электротехнического оборудования и металлопроката в России и странах СНГ (г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 106 Тел. (342) 259-51-00, Факс. 257-14-87, E-mail: sts-all@mail.ru).

Таблица размеров кабеля ААШВ

Количество и сечение жил, шт x кв.мм	Масса кабеля кг/км	Наружный диаметр мм
3x50 ож	1349	31

⁴³ <http://sts-kabel.ru/kabel-aashv/>

⁴⁴ <http://sts-kabel.ru/contact/>

3x70 ож	1644	33,8
3x70	1759	35,5
3x95 ож	2005	37
3x95	2140	38,8
3x120 ож	2324	39,5
3x120	2479	41,5
3x150 ож	2648	41,9
3x150	2859	44,2
3x185 ож	3086	44,8
3x185	3398	48
3x240 ож	3872	49,7
3x240	4167	52,6

Цены в каталоге не указаны. Полная информация о стоимости товара - связь с менеджерами по телефону.

ААБ — кабель силовой⁴⁵

Силовой кабель ААБ могут быть с алюминиевыми или медными токопроводящими жилами с изоляцией из электротехнического сорта бумаги, пропитанной специальным вязким композитным составом. Кабель ААБ выполнены как правило с свинцовой или алюминиевой оболочкой. Кабель ААБ могут производить с защитными покровами или без них.

Используются кабели ААБ для передачи и распределения электрической энергии. Применяются в неподвижных установках разного назначения, в электроцепях переменного или постоянного тока на напряжение тока до 10 кВ, частотой 50Гц. Диапазон температур использования кабеля ААБ от минус 50 С, до плюс 50 С градусов.

Если кабель ААБ одно-проволочный, то после цифр, обозначающих сечение, приписываются буквы «ож»

Такой кабель прокладывают в земляном грунте с невысокой степенью коррозионной активностью.

Если кабель ААБ монтируется на трассе с разной высотой уровней, укладывается между нижней и высшей точками.

Если кабель ААБ прокладывается больше, чем 15-35 метров, то используется кабель ААБ со специальным изоляционным нестекающим пропиточным составом. Такой вид кабеля ААБ применяется в умеренном холодном климате.

Технические характеристики:

Рабочее напряжение	1, 6, 10 кВ
Температура окружающей среды при эксплуатации	от -50°С до +50°С
Относительная влажность воздуха (при температуре до +35°С)	до 98%
Минимальная температура прокладки кабеля без предварительного подогрева	0°С
Сопrotивление изоляции 1 км кабеля:	
— для кабелей ААБ 1 кВ	не менее чем 100 МОм не менее чем 200 МОм
— для кабелей ААБ 6 – 10 кВ	
Предельная длительно допустимая рабочая t° жил:	
— для кабелей 1 кВ	+80°С +70°С
— для кабелей 6 – 10 кВ	
Предельно допустимая температура нагрева жил кабелей в аварийном режиме (или режиме перегрузки)	+90°С

⁴⁵ <http://cable-plus.ru/contacts.html>

Максимальная температура нагрева жил при коротком замыкании	+200°C
Минимальный радиус изгиба при прокладке:	
—однопроволочного —многопроволочного кабеля	кабеля 25 диаметров кабеля 15 диаметров кабеля

Силовые кабели с медными жилами и броней⁴⁶

Расшифровка ВББШв

Кабель медный с внутренней изоляцией из (ПВХ), с броней из стальных лент, наружный покров из ПВХ шланга.

Силовой кабель ВББШв это высоконадежный бронированный кабель с медными жилами и ПВХ-шлангом. Благодаря стальной броне кабель возможно использовать суровых условиях прокладки и эксплуатации. Данный вид кабеля ВББШв защищен от механических повреждений (кроме растягивающих).

Используется для передачи и распределения постоянного и переменного электрического тока в стационарных установках на номинальное переменное напряжение 660 В и 1000 В частоты 50 Гц. Одножильные кабели ВББШв данного вида используются в сетях постоянного напряжения.

Конструкция силового кабеля ВББШв

Кабель имеет медные токонесущую жилы, одно- или много-проволочные, круглой или секторной формы, первого или второго класса по ГОСТ 22483.

Изоляция **кабеля ВББШв** из (ПВХ) поливинилхлоридного пластиката.

Изолированные жилы многожильных кабелей ВББШв имеют определенную отличительную расцветку:

Нулевые жилы выполняются голубого цвета;

Жилы заземления выполняются двухцветной (зелено-желтой расцветки).

- Изолированные жилы двух-, трех-, четырех- и пяти-жильных кабелей скручены;

- Двухжильные кабели ВББШв имеют жилы одинакового сечения;

- Трех-, четырех- и пятижильные имеют все жилы одинакового сечения или одну жилу меньшего сечения (жилу заземления или нулевую).

Поясная изоляция **силового кабеля ВББШв** выполнена из ПВХ пластиката или материала изоляции, а так же может использоваться любой другой равноценный материал.

Производственные мощности ТД "Кабель плюс" позволяют давать наилучшие цены на рынке кабельно-проводниковой продукции, а складские запасы наиболее ходовых марок и размеров кабеля, которые располагаются в разных регионах России (Москва, Сушевский вал, д. 5, строение 20, e-mail: info@cable-plus.ru). Ценовое предложение в таблице ниже:

Таблица 28

Марка	Размер			Цена с НДС, руб./км
	2	х	Размер	
АВБШв	2	х	10ок	40 476,98
АВБШв	2	х	16мк	54 177,07
АВБШв	2	х	16ок	49 230,67
АВБШв	2	х	2,5ок	26 399,99
АВБШв	2	х	25мк	69 577,88
АВБШв	2	х	25ок	65 208,02
АВБШв	2	х	35мк	84 131,14
АВБШв	2	х	4ок	27 660,50

⁴⁶ <http://cable-plus.ru/vmruscable/silcable/product-details/19-vbbshv.html>

АВБШв	2	х	50мк	108 497,35
АВБШв	2	х	6ок	31 727,90
АВБШв	3	х	10ок	44 057,59
АВБШв	3	х	16мк	61 642,48
АВБШв	3	х	16ок	55 715,45
АВБШв	3	х	2,5ок	26 785,54
АВБШв	3	х	25мк	79 915,09
АВБШв	3	х	25мк+1х16мк	95 532,48
АВБШв	3	х	25ок	74 654,36
АВБШв	3	х	25ок+1х16ок	89 010,28
АВБШв	3	х	35мк	97 114,75
АВБШв	3	х	35мк+1х16мк	107 705,96
АВБШв	3	х	4ок	30 136,06
АВБШв	3	х	50мк	126 440,14
АВБШв	3	х	50мк+1х25мк	140 201,45
АВБШв	3	х	6ок	34 862,26
АВБШв	4	х	10ок	50 747,76
АВБШв	4	х	16мк	71 464,79
АВБШв	4	х	16ок	64 254,91
АВБШв	4	х	2,5ок	27 468,79
АВБШв	4	х	25мк	96 951,49
АВБШв	4	х	25ок	90 481,54
АВБШв	4	х	35мк	115 847,89
АВБШв	4	х	4ок	33 810,87
АВБШв	4	х	50мк	154 131,95
АВБШв	4	х	6ок	38 045,90
АВБШв	5	х	10ок	58 915,30
АВБШв	5	х	16мк	85 323,07
АВБШв	5	х	16ок	75 053,78
АВБШв	5	х	2,5ок	30 875,84
АВБШв	5	х	25мк	113 356,95
АВБШв	5	х	25ок	105 640,35
АВБШв	5	х	35мк	136 093,11
АВБШв	5	х	4ок	36 894,00
АВБШв	5	х	50мк	184 553,18
АВБШв	5	х	6ок	42 913,60

Как видно из приведенной выше информации основными **ценообразующими параметрами являются**: тип кабеля, сечение жил, номинальное напряжение. Далее в расчетах, Оценщик будет учитывать именно эти параметры.

В основном, подобные объекты – наружные кабельные сети - продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом. Проведя анализ рынка, оценщиком не было выявлено предложений о продаже подобных объектов. Поэтому можно сделать вывод, что сделки с такими объектами – наружные кабельные сети - как с отдельными объектами - не совершаются, в основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом, сделки с кабельными сетями, как отдельными объектами отсутствуют.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

7.1. ОПИСАНИЕ АЛГОРИТМА АНАЛИЗА

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непрременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного); II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Анализ земельного участка (на котором расположены объекты оценки) как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

Анализ земельного участка, на котором расположены объекты оценки. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1

Юридическая правомочность

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

По состоянию на дату оценки в распоряжении Оценщика отсутствует градостроительный план г. Кушва, в связи с чем идентификация рассматриваемого земельного участка возможна только исходя из представленных Заказчиком документов, а именно Кадастрового паспорта на земельный участок. В соответствии с кадастровым паспортом сформированного земельного участка, общей площадью 126 412 кв.м. в пределах установленных границ, он относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием - под объект промышленности (завод железобетонных изделий).

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам: единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка площадью 126 412 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, является использование его под объект промышленности (завод железобетонных изделий); остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности;

Физическая возможность

Рельеф участка площадью 126 412 кв. м ровный, форма правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Земельный участок расположен в Свердловской области, г. Кушва, в отдалении от областного центра на расстояние 176 км. Уровень развития инфраструктуры низкий. В связи с низким уровнем социально-экономического развития рассматриваемого региона, где фактически отсутствует коммерческое строительство, вариант реализации проекта по строительству производственно-складского комплекса возможен только при наличии четкой и эффективной программы окупаемости, с прицелом на конечного потребителя и рынки сбыта. С точки зрения финансовой целесообразности и **максимальной продуктивности** данный участок необходимо использовать для размещения объектов производственного назначения с учетом потребности региона.

Итог вышеизложенного представлен в таблице ниже:

Таблица 29

Объект оценки №2	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/ - под объект промышленности (завод железобетонных изделий). Площадь 126 412 кв.м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №1.			
Вариант застройки	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Торговое здание	+	+	-	-
Офисное	+	+	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+

ВЫВОД: Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием Земельного участка (на котором расположены объекты оценки). Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/ - под объект промышленности (завод железобетонных изделий). Площадь 126 412 кв.м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1- является размещение на нем объектов производственно-складского назначения.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями (анализ объектов оценки).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция и обновление.

ВЫВОД: На основании осмотра объектов оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение, что:

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №1-6, 8, 10, 11 в рабочем состоянии будет использование их в соответствии с исходным проектным.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №7 в аварийном состоянии - с дальнейшим проведением капитального ремонта здания и доведение его технического состояния до соответствующего для дальнейшей безопасной эксплуатации – использование по его прямому назначению - склад.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №9 в состоянии консервации - при возникновении производственной потребности и необходимости, доведения его технического состояния до соответствующего для дальнейшей эксплуатации – использование по его прямому назначению - скважина.

8. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ составляющих объекта оценки – сооружений определен **нормативным методом** на основании данных визуального осмотра в соответствии с ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»⁴⁷. Степень сохранности определена как сумма удельных весов сохранившихся конструктивных элементов.

⁴⁷ ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990

Примечание:

Обследование зданий и сооружений – сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Расчет физического износа для объектов оценки №2, 7, 11– Склад готовой продукции. Инв. №0000465, Заглубленный склад. Инв. №0000477, Ямное устройство. Инв. №0000468, расположенные в РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

Расчет физического износа объектов оценки определялся экспертно в соответствии со шкалой физического износа⁴⁸.

Шкала физического износа представлена ниже.

Таблица 30

Физический износ	Состояние несменяемых конструкций	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20% отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40% хорошее	Повреждений и дефектов в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60% удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отстаивания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80% неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100% аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Разбивка по удельным весам произведена на основании справочника оценщика: Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011 и Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Физический износ с учетом степени готовности рассчитан по формуле:

Формула 3

Физический износ с учетом степени готовности = 1-СГ*(1-Ифи), где:

СГ – степень готовности, %;

Ифи – физический износ, %;

Результаты расчета физического износа в соответствии с ВСН 53-86(р) каждой составляющей недвижимого имущества объекта оценки, представлены в таблицах ниже.

Таблица 31

№п/п	2
Наименование	Склад готовой продукции. Инв. №0000465

⁴⁸ Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г. ООО "РОЯЛТИ"

объекта	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	ж\ бетонный	искривление и значительная осадка отдельных участков стен	7%	100%	60%	4%
Стены/колонны	ж\ бетонные	трещины по периметру основания, отслоение защитного слоя бетона, местами сколы бетона	80%	100%	60%	48%
Полы	ж\ бетонные	массовые глубокие выбоины, трещины	9%	100%	60%	5%
Отделка	простая	-	4%	100%	60%	2%
Физический износ, %			100%	100%		60,00%
Степень сохранности, %						100,0%
Степень готовности, %						100,0%
Физический износ с учетом степени готовности, %						60,00%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 60%.

Таблица 32

№п/п	7					
Наименование объекта	Заглубленный склад. Инв. №0000477					
Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	железобетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	10%	100%	70%	7%
Стены	блоки	выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекосяк дверных косяков, осадка углов	59%	100%	80%	47%
Перегородки						
Перекрытия	железобетонные	трещины в местах балок с несущими стенами, следы увлажнения, прогибы плит	11%	100%	80%	9%
Кровля	мягкая	протечки кровли местами, неплотность фальцев, повреждения настенных желобов, забросана старыми ветками деревьев	7%	100%	80%	6%
Полы	бетонные	массовые разрушения покрытия и основания	3%	100%	90%	3%
Проемы	железные	массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок	3%	100%	90%	3%
Отделка	простая	потемнение окрасочного слоя, серые пятна, потеки, массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	3%	100%	90%	3%
Коммунальные услуги	-	разрушение	3%	0%	100%	3%
Прочие работы	бетонные	разрушение	1%	0%	100%	1%
Физический износ, %			100%	96%		80,69%
Степень сохранности, %						96,02%
Степень готовности, %						96,02%
Физический износ с учетом степени готовности, %						81,46%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 81,46%.

Таблица 33

№п/п	11					
Наименование объекта	Ямное устройство. Инв. №0000468					
Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и	19%	100%	65%	12%

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

		значительная осадка отдельных участков стен				
Железобетонные конструкции	железобетонные	следы увлажнения, прогибы плит, отслоение защитного слоя бетона, коррозия и местами разрывы арматуры	62%	100%	70%	43%
Полы	бетонные	массовые разрушения покрытия и основания	5%	100%	75%	4%
Отделочные работы	простая	разрушение	3%	0%	100%	3%
Внутренние санитарно-технические и Электротехнические устройства	-	разрушение	2%	0%	100%	2%
Прочие работы	бетонные	разрушение	9%	0%	100%	9%
Физический износ, %			100%	86%		73,50%
Степень сохранности, %						86,00%
Степень готовности, %						86,00%
Физический износ с учетом степени готовности, %						77,21%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 77,21%.

Расчет физического износа для объектов оценки №1, 3, 4, 5, 6 – Газопровод Кушва. Инв. № 0000660, Наружные кабельные сети. Инв. №0000453, Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456, Сеть канализации 589м. Инв. №0000451, Сеть промышленной канализации. Инв. №0000450, расположенные в РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

В практике оценки недвижимости применяются следующие методы определения величины физического износа:

- Нормативный метод;
- Метод срока жизни;
- Стоимостной метод.

В рамках **нормативного метода** используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводил самостоятельно.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

Формула 4

$$\text{ФИ} = (\text{СУММ}(\text{ФИ}_i * \text{d}_i)) / 100, \text{ где:}$$

ФИ- физический износ объекта, %

СУММ- суммирование

ФИ_i- физический износ i-того конструктивного элемента, %

d_i- удельный вес i-того конструктивного элемента в стоимости воспроизводства (замещения) объекта, %.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста⁴⁹ и срока экономической жизни⁵⁰ объекта или хронологического возраста и нормативного срока жизни. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе **стоимостного метода** лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания, сооружения в целом, и их стоимости воспроизводства без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Определение физического износа объектов оценки

Физический износ сетей и газопровода рассчитывался методом срока жизни. Формула расчета:

Формула 5

$$\text{ФИ} = (\text{ХВ} / \text{НСЖ}) * 100\%, \text{ где}$$

ФИ- физический износ объекта оценки, %

⁴⁹ Эффективный возраст- возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

⁵⁰ Срок экономической жизни- период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

ХВ- хронологический возраст (год даты оценки- год постройки/ввода в эксплуатацию);
НСЖ- нормативный срок жизни объекта.

При определении нормативного срока жизни объектов оценки №3, 6, 7, 8, Оценщик использовал такой источник как – «Постановление СМ СССР от 22 октября 1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», в тексте, которого указано, что Нормативные сроки службы газопроводов и канализационных сетей:

- Газопроводы - 40 лет;
- Канализационные сети – 50 лет.

Таким образом, физический износ составил для сетей, введенных в эксплуатацию
в 1975 году- 76%, соответствуют неудовлетворительному техническому состоянию (от 61-80 %) ⁵¹;
в 2005г. году- 16%, соответствуют отличному состоянию (0-20%);
в 2006г. – 17,5%, соответствуют отличному состоянию (0-20%).

Таблица 34

№П/п	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Средний нормативный срок службы, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ (метод срока жизни), %
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	2006	40	7	17,50%
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1975	50	38	76%
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	2005	50	8	16%
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	2005	50	8	16%

При определении нормативного срока жизни объекта оценки №5, Оценщик использовал такой источник как – «Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 29.11.1976 №526 Об утверждении «Инструкции по технической инвентаризации основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей МЖКХ РСФСР» в тексте, которого указано, что Нормативные сроки службы электрических сетей – 25 и 50 лет.

Таким образом, физический износ составил для сетей введенных в эксплуатацию
в 2001 году- 48%, соответствуют удовлетворительному техническому состоянию (от 41-60 %) ⁵²;
в 2002г. году- 22%, соответствуют хорошему состоянию (21-40%);
в 2005г. – 16%, соответствуют отличному состоянию (0-20%);
в 2006г. – 28%, соответствуют хорошему состоянию (21-40%).

Таблица 35

№П/п	Адрес	Наименование	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Средний нормативный срок службы, лет http://bestpravo.ru/sss/eh-tu/sss/eh-tu/zakony/19w.htm	Хронологический возраст, лет	Физический износ (метод срока жизни), %
3	РФ. Свердловская область г. Кушва,	Наружные кабельные сети 666м. Инв.	Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	2 006	40	7	17,5%
			Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	2 006	25	7	28,0%
			Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	2 001	25	12	48,0%

⁵¹ В предоставленной справке о техническом состоянии трубопроводов, составитель говорит о хорошем состоянии труб, которые были заменены на определенных участках, не учитывая шкалу технического состояния Оценщика, поэтому имеются разночтения в определении технического состояния (отличное), описанным Оценщиком (подтвержденным расчетом), и составителем, который называет состояние замененных трубопроводов – хорошее.

⁵² В предоставленной справке о техническом состоянии трубопроводов, составитель говорит о хорошем состоянии труб, которые были заменены на определенных участках, не учитывая шкалу технического состояния Оценщика, поэтому имеются разночтения в определении технического состояния (отличное), описанным Оценщиком (подтвержденным расчетом), и составителем, который называет состояние замененных трубопроводов – хорошее.

промышленный район ЖБИ	№0000453	ЦРП-6кВ-ГМЗ	2 002	50	11	22,0%
		ЦРП-6кВ-ТП-3	2 005	50	8	16,0%
		ЦРП-ТП-1	2 005	50	8	16,0%

Поскольку объектами оценки являются передаточные устройства (основной конструктивный элемент которых является непосредственно сама труба и кабель), основная часть которых была недоступна для осмотра, то в данном случае физический износ определялся (устанавливался) Оценщиком на основе информации о техническом состоянии, предоставленной ООО "Монолит". В определении физического износа, Оценщик руководствовался и обращал внимание на годы постройки/ввода в эксплуатацию, отраженные в Актах осмотра (Приложение №4 настоящего отчета).

Расчет физического износа для объекта оценки №8, 9, 10 – Ограждение основной площадки. Инв. №0000470, Скважина. Инв. №0000703, Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462, расположенные в РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

Экспертный метод в соответствии с оценочной шкалой⁵³

Экспертный метод основывается на суждении Оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 36

Состояние оборудование	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50
		55
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	60
		65
		70
		75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	80
		85
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов, которые можно из него извлечь	90
		95
		97,5
		100

Результаты расчета физического износа объектов оценки № 8, 9, 10 представлены в таблице ниже:

Таблица 37

№	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Техническое состояние на основании актов осмотра и переговоров с представителями Заказчика в соответствии со шкалой физического износа, %	Физический износ (экспертный метод) на основании визуального осмотра и переговоров с представителями Заказчика в соответствии со шкалой физического износа, %
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Ограждение основной площадки 1500м. Инв.	Информация не предоставлена, со слов представителя Заказчика – 70-е годы	удовлетворительное	60%

⁵³ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно – практическое пособие. – М.: Дело, 1998, стр.46

		№0000470			
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Скважина. Инв. №0000703	Информация не предоставлена, со слов представителя Заказчика – 70-е годы	неудовлетворительное	80%
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	Информация не предоставлена, со слов представителя Заказчика – 60-е годы	неудовлетворительное	70%

Сводная таблица расчета физического износа объектов оценки представлена ниже:

Таблица 38

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Физический износ, %
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	17,50%
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	60,00%
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	
		Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	17,5%
		Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	28,0%
		Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	48,0%
		ЦРП-6кВ-ГМЗ	22,0%
		ЦРП-6кВ-ТП-3	16,0%
		ЦРП-ТП-1	16,0%
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	76,00%
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	16,00%
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	16,00%
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Заглубленный склад. Инв. №0000477	81,46%
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	60,00%
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Скважина. Инв. №0000703	80,00%
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	70,00%
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Ямное устройство. Инв. №0000468	77,21%

Функциональное устаревание - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Оцениваемые объекты проектировались и строились в соответствии со своим целевым (и фактическим) назначением. На дату оценки объекты оценки эксплуатируются также в соответствии с целевым назначением, поэтому оценщики не сочли необходимым рассчитать его функциональное устаревание. Принимая во внимание вышеизложенное, функциональное устаревание объектов оценки №1-6 и №8-11 принимается равным 0.

Оцениваемый объект №7 проектировался и строился в соответствии со своим целевым (и фактическим) назначением. На дату оценки объект оценки не эксплуатируется в соответствии с целевым назначением и из-за несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время, поэтому оценщики сочли необходимым рассчитать его функциональное устаревание. Этот объект был построен в 70-е годы 20-го века.

В соответствии с экспертной шкалой оценок функционального устаревания⁵⁴, по мнению Исполнителя, необходимо учесть функциональный износ объектов недвижимого имущества следующим образом:

⁵⁴ Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве". -СПб: Питер, 2001. -352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").

Таблица 39

№п/п		Функциональный износ, %
1	Здания и сооружения, построенные до 1950 г. включительно	40%
2	Здания и сооружения, построенные в период с 1950 до 1980 г. включительно	20%
3	Здания и сооружения, построенные после 1980 г., соответствуют современным стандартам	0%

Принимая во внимание, что преобладающая часть зданий, входящих в состав объекта оценки построены в разные года, то результаты принятого функционального износа оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже:

Таблица 40

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Год постройки	Функциональный износ, %
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Заглубленный склад. Инв. №0000477	1970-е годы	20%

Внешнее устаревание - Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный тип имущества, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации и др.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны.

Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком социально – экономического развития страны, так и состоянием рынка региона в целом в котором находится объект оценки.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель рассчитал величину экономического устаревания путем сопоставления значений показателей социально экономического развития в Свердловской области в сравнении с показателями в г. Кушва. Предпосылкой такого расчета, стал выполненный анализ рынка коммерческой недвижимости, по результатам которого, Исполнителю стали очевидны различия, в стоимости недвижимости в различных городах Свердловской области. Как правило, рынок недвижимости, следует в своих ценовых значениях вслед за такими показателями развития регионов, как:

- наличие крупных эффективных промышленных предприятий;
- уровень средней заработной платы рабочих и служащих;
- отдаленность от областных центров, как источников наиболее развитой социальной инфраструктуры и т.п.;

Для расчета экономического устаревания, связанного с развитием социально-экономической сферы г. Кушва относительно средних показателей в Свердловской области, Исполнитель выбрал ряд показателей и произвел их сравнения в удельных показателях "единиц на душу населения". Размер средней заработной платы анализировался в единицах измерения "рублей в месяц на 1 работника".

Исходные показатели для расчета представлены далее в Таблицах:

Таблица 41 Показатели социально-экономического развития Кушвинского городского округа по итогам 2011 г.

Параметр	Ед.из.	Значение параметра Кушвинского городского округа по результатам на 01.01.2012г.	Источник информации	Значение параметра средняя по МО Свердловской области по результатам на 01.01.2012г.	Источник информации
Среднемесячная заработная плата одного работника	руб.	20834	http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uNux-cQEM9sJ:www.srednyayazarplata.ru/salary.php%3Fregion%3D945%26job%3Drgpifrdakbt+&cd=4&hl=ru&ct=clnk&gl=ru	22734	http://econom.midural.ru/monitoring/co/679/
Оборот розничной торговли	млн.руб.	1457,1	http://kushva.midural.ru/article/show/id/62	357600	http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	млн.руб.	90	http://kushva.midural.ru/document/list/document_class/48#document_list	371938	http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/
Численность населения	чел.	40361	http://econom.midural.ru/monitoring/656/	4307594	http://econom.midural.ru/monitoring/656/
Ввод в действие жилых домов	тыс кв.м.	9,5	minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44	2100	minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44

Таблица 42 Показатели социально-экономического развития Кушвинского городского округа по итогам 2011 г. в пересчете на 1 жителя:

Параметр	Ед.из.	Значение параметра Кушвинского городского округа по результатам на 01.01.2012г.	Значение параметра Последняя по МО Свердловской области по результатам на 01.01.2012г.
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	млн.руб./1 жителя	0,002229875	0,086344721
Ввод в действие жилых домов	тыс кв.м./1 жителя	0,000235376	0,000487511

Расчет соотношения показателей, принятых для расчета экономического устаревания (Кушвинский городской округ/Свердловская область) представлен далее в Таблице (Таблица 10.14).

Таблица 43

Параметр	Расчетное соотношение КГО/Свердловская область
Среднемесячная заработная плата одного работника	0,916407511
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	0,025825266
Ввод в действие жилых домов	0,482811

По мнению Исполнителя, отдельные социально-экономические показатели оказывают различное влияние на величину значения экономического устаревания. В связи с этим Исполнителем экспертно присвоены весовые коэффициенты каждому из 6 соотношений показателей социально-экономического развития Кушвинский городской округ /Свердловская область. Сумма весовых коэффициентов равна 1.

Итоговый расчет величины экономического устаревания выполнен по формуле:

Формула 6

$$I_{\text{устар.}} = (1 - (\sum_{i=1}^n D \cdot K)) \cdot 100\%, \text{ где}$$

$\sum_{i=1}^n D \cdot K$ - сумма произведений показателя на присвоенный весовой коэффициент.

Таблица 44

Параметр	Расчетное соотношение КГО/Свердловская область	Вес показателя	Взвешенное значение показателя
----------	--	----------------	--------------------------------

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Среднемесячная заработная плата одного работника	0,916407511	0,5	0,458203756
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	0,025825266	0,2	0,005165053
Ввод в действие жилых домов	0,482811	0,3	0,1448433
Средневзвешенное значение показателя			0,608212109
Значение внешнего устаревания, %			39,18%

В результате расчетов, значение экономического устаревания применяемое для расчета стоимости оцениваемых объектов составляет: **39,18%**.

Совокупный (накопленный) износ для всех выявленных видов устаревания рассчитывается по формуле:

Формула 4

$$\text{Совокупный износ} = \left[(-\text{Ифиз}) * (-\text{Ифун}) * (-\text{Ивн}) \right] * 100\%, \text{ где:}$$

Ифиз, Ифун и Ивн – соответственно физический износ, функциональное и внешнее устаревание объекта оценки в долях единицы.

Расчет совокупного износа зданий и сооружений приведен в расчетных Таблицах ниже в главе «Определение величины рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом» в строке "Накопленный износ, %".

9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа+ стоимость земельного участка(определенный объем прав).

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины совокупного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости недвижимого имущества.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле 1 настоящего отчета.

Расчет стоимости объектов с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест

Методика расчета с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест: Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009; Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009; Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011 – представлена в главе выше (см.ГЛ. 8.1.1.«Расчет рыночной стоимости права собственности земельных участков»).

9.1.1. РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определяется сравнительным подходом с использованием метода выделения, необходимо рассчитать остаточную стоимость воспроизводства улучшений объектов-аналогов с использованием элементов затратного подхода.

Процедура расчета остаточной стоимости воспроизводства включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства объекта.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

2. Определение величины накопленного износа.

3. Уменьшение стоимости воспроизводства на сумму износа для получения остаточной стоимости воспроизводства объекта (строения).

Расчет стоимости воспроизводства зданий производился с использованием «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011г. с последующим пересчетом в цены на дату оценки с применением индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ.⁵⁵

Остаточная стоимость воспроизводства рассчитывается по формуле:

Формула 7

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - I_{\text{физ}}) \times (100\% - U_{\text{фун}}) \times (100\% - U_{\text{внеш}}))),$$

где

C – остаточная стоимость воспроизводства,

C_{пвс} – полная стоимость воспроизводства,

U_{внеш.} – внешнее устаревание,

U_{фун.} – функциональное устаревание,

I_{физ.} – физический износ.

В соответствии с разделом.1 справочника «Информационная основа и принципы построения» здания делятся на следующие классы конструктивных систем:

Таблица 45 Классы конструктивных систем

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. В зависимости от этого поправки делятся на два типа:

- Поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м здания
- Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправки к стоимости строительства, выраженные в рублях на 1 куб. м здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{\text{ст}}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{\text{ст}} = \alpha_{\text{ст}} \times C_{\text{ст}}, \text{ тыс.руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{\text{ст}}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного здания;

$\Delta C_{\text{ст}}$ - справочная стоимость стен, приводимая в справочнике.

Эта же поправка может определяться с использованием справочных показателей раздела 5.10.1.

$$\Delta C_{\text{ст}} = \frac{S \times C_{\text{ст}}}{V}$$

где:

S - площадь отсутствующей стены кв.м,

C_{ст} - справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс.руб. за 1 кв. м стены,

V - объем оцениваемого здания, куб.м.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

⁵⁵ Приложение к письму Росстроя От 16.01.2008 № ВБ-82/02 и Приложение 1 к письму Минрегиона России от 13.10.2009г. №33498-СК/08

$$\Delta C_h = C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк} \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где, $C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб.м здания;

h_o ; h_a - средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где:

$S_{пер}$ - справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб.м здания;

$C_{пер}$ - удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

$S_{пер}$ - площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

V_o - строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3, 4 и 5.1.16 справочника.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в разделе 5.1.12 справочника.

Поправка на степень учета особостроительных и других видов работ ($\Delta C_{ос.}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особостроительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, приемков, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости оборудования.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Таблица 46

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45
	(2)	(2,5)	(3)	(3,5)	(4,5)	(4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1.2	1	0.95	0.88	0.82	0.75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже

Таблица 47

Глубина заложения фундаментов, м	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0.91	0.93	1	1.02	1.04	1.06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

Таблица 48

При $V_o > V_a$		При $V_o < V_a$	
$V_o - V_a$		$V_a - V_o$	
----- x 100%	K_ox 100%	K_o
V_o		V_a	

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

35		0.87	35		1.15
40		0.87	40		1.15
45		0.87	45		1.16
50		0.87	50		1.17
55		0.87	55		1.19
60		0.87	60		1.2
65		0.87	65		1.2
70		0.86	70		1.21
75		0.86	75		1.21
80		0.86	80		1.22
85		0.86	85		1.22
90		0.86	90		1.23
95		0.86	95		1.23
100		0.86	100		1.24

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания (Vo) и объемом здания-аналога (Va) определяется по табл. 2.4. разработанной Промстройпросктом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент Ко к общей стоимости здания может не вводиться.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 6.1 справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике :

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_o}$$

α_j , α_o - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 49

Сейсмичность в баллах	
6	1
7	1.04
8	1.05
9	1.08

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{\Pi}{1,15}$$

где

Π - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль;

1.15 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в разделах 3 и 4 справочника.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в изданиях из серии «Справочник оценщика»;

Кзон-эк - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (01.01.2003; 01.01.2004 или 01.01.2005) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{баз}}$$

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

где

И_ю и И_{баз} - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для периода издания справочника.

Данный коэффициент определен исходя из отношения индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на VI квартал 2011г. и соответствующего индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на дату выпуска справочника Производственные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».

Расчет коэффициентов пересчета на изменение цен в строительстве после издания справочника представлен ниже:

Таблица 50

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2011	Приложение №1 к письму Минрегиона России N 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г.	5,49
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html	5,53
3	К _{инфл} (стр.2/стр.1)		1,007

Таблица 51

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Внешние инженерные сети водопровода)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html	3,91
3	К _{инфл} (стр.2/стр.1)		0,694

Таблица 52

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html	5,53
3	К _{инфл} (стр.2/стр.1)		0,982

Таблица 53

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Внешние инженерные сети канализации)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html	6,19
3	К _{инфл} (стр.2/стр.1)		1,099

Таблица 54

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Внешние инженерные сети газоснабжения)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html	4,74
3	К _{инфл} (стр.2/стр.1)		0,842

Таблица 55

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Воздушная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html	3,72
3	Кинфл (стр.2/стр.1)		0,661

Таким образом, по состоянию на дату оценки корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (Кинфл) составляет: 0,694, 0,982, 1,099 и 0842 к ценам 01.01.2009г.; 1,007 к ценам 01.01.2011 г.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблицах ниже:

Таблица 56

		2	
№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог
1	Наименование объекта/ источника (справочника)	Склад готовой продукции. Инд. №0000465	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	СЗ.11.027
3	Отрасль промышленности		Промышленность строительных материалов, деталей и конструкций
4	Назначение здания		Склады отсортированного шлакового щебня
5	Объемно-планировочные и функциональные параметры		открытые
6	Строительный объем, куб.м.		
7	Площадь застройки, кв.м.		
8	Общая площадь, кв.м.	3760	2 500
9	Количество этажей в основной части здания		
10	Преобладающая высота этажа, м		
11	Преобладающий поперечный пролет, м.		
12	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	есть	есть
13	Объем подвала, куб.м.	нет	нет
14	Наличие фонарей	нет	нет
15	Особые функциональные отличия здания		
16	геометричность		
17	немагнитность		
18	электронная гигиена		
19	сверхчистота		
20	прочее		
21	Преобладающий материал:		
22	перекрытия и покрытие		
23	фундаменты		
24	наружных стен		
25	внутренних стен		
26	перегородок		
27	заполнения проемов		
28	кровли		
29	полов		
30	потолков		
31	прочих конструкций		
32	Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
33	Класс качества	э	э
34	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
35	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	2,5	2,5
36	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
37	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования		
38	водоснабжение холодное	-	-
39	водоснабжение горячее	-	-
40	противопожарное водоснабжение	-	-

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

			2
41	канализация	-	-
42	отопление	-	-
43	вентиляция приточная	-	-
44	вентиляция вытяжная	-	-
45	кондиционирование воздуха	-	-
46	электроосвещение	+	-
47	слаботочные устройства	-	-
48	лифты	-	-
49	Справочный показатель по объектам аналогам		2 516,05
50	в т.ч.		
51	фундаменты		175,88
52	каркас		
53	стены		2012,84
54	перегородки		
55	перекрытия и покрытие		
56	кровли		
57	проемы		
58	полы		227,18
59	отделка		100,15
60	прочие		
61	особостроительные работы		
62	отопление и вентиляция		
63	водоснабжение и канализация		
64	электроосвещение		
65	слаботочные устройства		
66	прочее		
67	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)		
68	на отсутствие части наружных стен		0
69	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>		
70	на различие в высоте этажа		0,00
71	на различие в количестве перегородок		0,00
72	на наличие подвалов		0,00
73	на наличие фонарей		0,00
74	на учет особостроительных работ		0,00
75	на различие в прочности грунтов		0,00
76	на различие в глубине заложения фундаментов		0,00
77	на различие в степени обводнения грунтов		0,00
78	на различие к конструктивных решениях:		0,00
79	фундаменты		0,00
80	каркас		0,00
81	стены		0,00
82	перегородки		0,00
83	перекрытия и покрытие		0,00
84	кровли		0,00
85	проемы		0,00
86	полы		0,00
87	отделка		0,00
88	прочие		0,00
89	особостроительные работы		0,00
90	отопление и вентиляция		0,00
91	водоснабжение и канализация		0,00
92	электроосвещение		0,00
93	слаботочные устройства		0,00
94	прочее		0,00
95	<i>Итого по первой группе поправок</i>		0,00
96	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
97	на различие в объеме здания		1
98	на различие в площади		1
99	на сейсмичность		1
100	на величину прочие и непредвиденных затрат		1
101	на региональное различие в уровне цен		1,09
102	на зональное различие в уровне цен		1
103	на изменение цен после издания справочника		1,007
104	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>		1,10
105	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./за куб.м.		2762,48
106	Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки	10 386 925	
107	Физический износ с учетом степени готовности, %	60,0%	

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"