



НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости имущества,
принадлежащего МУП «ЖИЛФОНД»
на праве хозяйственного ведения

№ 060 – ПО – 2015

Заказчик: МУП «ЖИЛФОНД»
ОГРН 1115109000192

Оценщики: *Раковский В.И.*
Торицын М.Ю.

**Место нахождения
оценщиков:** г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22
САФУ, оф. 2-404,
тел. (8182) 21-61-29

**Дата установления
стоимости:** 27 июля 2015 г.

**Дата составления
отчета:** 27 сентября 2015 г.

г. Архангельск
2015



163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. (8182) 21-61-29

27 сентября 2015 г.

№ 060-ПО-2015

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 060 от 27.07.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости – 4 позиции, транспортные средства – 13 позиций, оборудование – 241 позиция, строительные изделия – 2 позиции, принадлежащего МУП «ЖИЛФОНД» ОГРН 1115109000192, дата государственной регистрации 01.11.2011 г на праве хозяйственного ведения.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.

Задача оценки (ее назначение) – для целей купли-продажи.

Оценка объектов произведена по состоянию на 27 июля 2015 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-4, 7 правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО», утвержденными Решением Президиума от 16.01.2008 г.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно на дату оценки (без учёта НДС):

34 173 600 рублей

(Тридцать четыре миллиона сто семьдесят три тысячи шестьсот рублей)

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|------------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 22 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ..... | 23 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 24 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 24 |
| 5.1. Применяемые стандарты..... | 24 |
| 5.2. Применяемые официальные документы..... | 25 |
| 5.3. Термины и определения..... | 25 |
| 5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 27 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 29 |
| 6.1. Права на оцениваемые объекты..... | 29 |
| 6.2. Описание объектов оценки..... | 29 |
| 6.2.1 Описание транспортных средств, оборудования и строительных изделий | 36 |
| 7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ..... | 48 |
| 7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-июне..... | 48 |
| 2015 г..... | 48 |
| 7.2 Обзор экономического положения в Мурманске и Мурманской области в январе-июне 2015 г. | 49 |
| 8. ОБЗОРЫ РЫНКА..... | 51 |
| 8.1 Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости..... | 51 |
| 8.2 Обзор рынка недвижимости Мурманской области и г. Мурманска | 55 |
| 8.3 Обзор рынка легковых транспортных средств | 63 |
| 8.4 Обзор рынка грузовых транспортных средств..... | 65 |
| 8.5 Лом черных металлов | 66 |
| 8.6 Демонтаж металлоконструкций | 68 |
| 8.7 Цена на металлолом | 68 |
| 8.8 Обзор рынка компьютерной и офисной техники..... | 70 |
| 8.9 Обзор рынка офисной мебели..... | 71 |
| 8.10 Анализ ликвидности объектов недвижимости | 72 |
| 8.11 Анализ ликвидности оборудования..... | 73 |
| 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 76 |
| 9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости..... | 76 |
| 9.1.1. Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного» | 76 |
| 9.1.2. Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями» | 77 |
| 9.2 Анализ наиболее эффективного использования транспортных средств, самоходной техники, оборудования и строительных изделий | 79 |
| 10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 80 |
| 10.1 Затратный подход при оценке недвижимости | 80 |
| 10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости | 84 |
| 10.3 Доходный подход при оценке недвижимости..... | 84 |
| 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ... .. | 86 |
| 11.1 Затратный подход..... | 86 |
| 12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ..... | 100 |
| 12.1 Затратный подход..... | 100 |
| 12.2 Сравнительный подход | 102 |
| 12.3 Доходный подход | 102 |
| 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ | 103 |
| 13.1 Затратный подход..... | 103 |
| 13.1.1 Определение стоимости транспортных средств | 103 |
| 13.1.2 Определение стоимости оборудования и строительных изделий | 106 |
| 13.2 Сравнительный подход..... | 130 |
| 13.2.1 Определение стоимости транспортных средств и самоходной техники | 130 |
| 13.3 Доходный подход | 135 |
| 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ..... | 136 |
| ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ..... | 155 |
| ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА | 156 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 157 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 060 от 27.07.2015 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости имущества: объекты недвижимости – 4 позиции, транспортные средства – 13 позиций, оборудование – 241 позиция, строительные изделия – 2 позиции, принадлежащего МУП «ЖИЛФОНД» ОГРН 1115109000192, дата государственной регистрации 01.11.2011 г на праве хозяйственного ведения.

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

| | |
|--|--|
| Вид Объекта оценки | Объекты недвижимости – 4 позиции Транспортные средства – 13 позиций Оборудование – 241 позиция Строительные изделия – 2 позиции |
| Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления | № 060-ПО-2015 от 27 сентября 2015 г. |
| Основание для проведения оценки | Договор № 060 от 27.07.2015 г. |
| Краткая характеристика Объекта оценки | Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики приняты на основании технической документации и данных предоставленных от заказчика. Адрес местонахождения: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель |
| Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки) | Собственность |
| Наличие у Объекта обременений | Отсутствуют |
| Правообладатель объекта оценки | Администрация Печенгского района |
| Балансодержатель | МУП «ЖИЛФОНД» на праве хозяйственного ведения |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки) | Для целей купли-продажи |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки) | 27.07.2015 г. |
| Период проведения работ по оценке | 27.07.2015 г. по 27.09.2015 г. |
| Дата осмотра Объекта оценки | 27.07.2015 г. |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо) | Для объектов недвижимости представлены в таблице 1.2, транспортных средств – в таблице 1.3, для оборудования – таблице 1.4, для строительных изделий – таблице 1.5. |
| Результаты оценки рыночной стоимости объектов недвижимости представлены в таблице 1.2, транспортных средств – в таблице 1.3, для оборудования – таблице 1.4, для строительных изделий – таблице 1.5. | |

Таблица 1.2 – Результаты оценки объектов недвижимости

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость округлённо без учёта НДС, руб. | В том числе стоимость земельного участка, руб. |
|--------------|---|-------------------|----------------------------|--|--|---|---|--|
| 1 | Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ.площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012) | 000000133 | 1 297 876,58 | 14 164 000 | Не применялся | Не применялся | 14 164 000 | 463 000 |
| 2 | Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13) | 000000076 | 240 727,50 | 9 768 000 | Не применялся | Не применялся | 9 768 000 | 280 000 |
| 3 | Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6) | 000000044 | 75 167,68 | 691 000 | Не применялся | Не применялся | 691 000 | 91 000 |
| 4 | Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв. м | 000000045 | 114 136,96 | 505 000 | Не применялся | Не применялся | 505 000 | 68 000 |
| ИТОГО | | | | | | | 25 128 000 | |

Таблица 1.3 – Результаты оценки транспортных средств

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо ¹ , руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ² (без НДС), руб. |
|-------|---------------------------------|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 1 | Автомобиль Toyota Camry | 000000005 | 288 896,80 | 254 000 | Не применялся | Не применялся | 254 000 | 39 000 | 215 000 |
| 2 | Автомобиль УАЗ-39629 санитарный | 000000011 | 0,00 | 90 000 | Не применялся | Не применялся | 90 000 | 14 000 | 76 000 |
| 3 | Автомобиль ЗИЛ 130 | 000000675 | 1 000,00 | 37 000 | Не применялся | Не применялся | 37 000 | 6 000 | 31 000 |

¹ Округление до 1000 рублей.² Округление до 1000 рублей.

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округленно ¹ , руб. | Стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. | Стоимость по доходному подходу округленно, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округленно, руб. | Сумма НДС округленно, руб. | Стоимость объекта оценки округленно ² (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 4 | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 000000064 | 0,00 | Не применялся | 299 000 | Не применялся | 299 000 | 46 000 | 253 000 |
| 5 | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 000000016 | 0,00 | Не применялся | 35 000 | Не применялся | 35 000 | 5 000 | 30 000 |
| 6 | Автомобиль ЛУ ГАЗ 66 льдоуборочная | 000000023 | 0,00 | 30 000 | Не применялся | Не применялся | 30 000 | 5 000 | 25 000 |
| 7 | Автомобиль УАЗ 469 Б | 000000686 | 0,00 | 14 000 | Не применялся | Не применялся | 14 000 | 2 000 | 12 000 |
| 8 | Экскаватор ТО-49 | 000000687 | 0,00 | 13 000 | Не применялся | Не применялся | 13 000 | 2 000 | 11 000 |
| 9 | Автомобиль УАЗ 390945 | 000000094 | 234 503,48 | 312 000 | 307 000 | Не применялся | 309 000 | 47 000 | 262 000 |
| 10 | Погрузчик фронтальный колесный LL113677 JCB 426Z | 000000673 | 2 965 643,56 | Не применялся | 3 134 000 | Не применялся | 3 134 000 | 478 000 | 2 656 000 |
| 11 | Легковой автомобиль CHEVROLET NIVA 212300 | 000000063 | 0,00 | 235 000 | 253 000 | Не применялся | 246 000 | 38 000 | 208 000 |
| 12 | ЗИЛ 555 | 000000019 | 0,00 | 33 000 | Не применялся | Не применялся | 33 000 | 5 000 | 28 000 |
| 13 | Прицеп самодельный для трактора | 000000010 | 31 356,00 | 8 000 | Не применялся | Не применялся | 8 000 | 1 000 | 7 000 |
| | ИТОГО | | | | | | | | 3 814 000 |

Таблица 1.3 – Результаты оценки оборудования

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округленно, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. | Стоимость по доходному подходу округленно, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округленно, руб. | Сумма НДС округленно, руб. | Стоимость объекта оценки округленно ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 1. | Дорожный знак 5.19.1 (СВП-Л типА) -2шт. (инв.№ 110852000001447) | 1192 | 2 856,00 | 2 600 | Не применялся | Не применялся | 2 600 | 400 | 2 200 |
| 2. | Дорожный знак 5.16 (СВП-Л типА) - 1шт. (инв.№ 110852000001445) | 1193 | 1 428,00 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 3. | Дорожный знак 3.27 СВП-Л тип А - 1 шт. (инв.№ 110852000001446) | 1194 | 1 529,00 | 1 200 | Не применялся | Не применялся | 1 200 | 200 | 1 000 |
| 4. | Дорожный знак 3.25 СВП-Л тип А - 4 шт. (инв.№ 110852000001444) | 1197 | 5 712,00 | 4 800 | Не применялся | Не применялся | 4 800 | 700 | 4 100 |

³ Округление до 100 рублей.

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 5. | Дорожный знак 3.24 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001442) | 1198 | 2 446,00 | 2 400 | Не применялся | Не применялся | 2 400 | 400 | 2 000 |
| 6. | Дорожный знак 1.23 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001441) | 1199 | 2 856,00 | 2 300 | Не применялся | Не применялся | 2 300 | 400 | 1 900 |
| 7. | Дорожный знак 1.17 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001443) | 1201 | 2 446,00 | 2 300 | Не применялся | Не применялся | 2 300 | 400 | 1 900 |
| 8. | Дорожный знак 8.23 (СВП-Л тип А)-10шт. (инв.№ 110852000001449) | 1188 | 8 040,00 | 4 200 | Не применялся | Не применялся | 4 200 | 600 | 3 600 |
| 9. | Дорожный знак 5.19.2 СВП-ЛА тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001448) | 1190 | 2 856,00 | 2 400 | Не применялся | Не применялся | 2 400 | 400 | 2 000 |
| 10. | Знак дор.2-го тип-ра, тип "Треугольник" 1.23 - 6 шт. | 1227 | 5 405,88 | 7 000 | Не применялся | Не применялся | 7 000 | 1 100 | 5 900 |
| 11. | Знак дор. тип "Круг" 4.1.2 | 1228 | 1 126,17 | 1 200 | Не применялся | Не применялся | 1 200 | 200 | 1 000 |
| 12. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.20 - 5 шт. | 1229 | 5 630,85 | 5 400 | Не применялся | Не применялся | 5 400 | 800 | 4 600 |
| 13. | Знак дор.тип "А/остановка" | 1231 | 1 603,64 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 14. | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 2 шт. | 1232 | 2 252,34 | 2 400 | Не применялся | Не применялся | 2 400 | 400 | 2 000 |
| 15. | Знак дор. 2-го тип-ра, тип "Треугольник" 2.4 - 25 шт. | 1233 | 22 524,50 | 27 200 | Не применялся | Не применялся | 27 200 | 4 100 | 23 100 |
| 16. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.2 - 19 шт | 1234 | 17 118,62 | 21 400 | Не применялся | Не применялся | 21 400 | 3 300 | 18 100 |
| 17. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.3. - 19 шт. | 1235 | 17 118,62 | 21 400 | Не применялся | Не применялся | 21 400 | 3 300 | 18 100 |
| 18. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.1 - 6 шт | 1236 | 5 405,88 | 6 300 | Не применялся | Не применялся | 6 300 | 1 000 | 5 300 |
| 19. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.4. - 2 шт. | 1237 | 1 801,96 | 2 100 | Не применялся | Не применялся | 2 100 | 300 | 1 800 |
| 20. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.7 - 2шт. | 1238 | 1 801,96 | 2 100 | Не применялся | Не применялся | 2 100 | 300 | 1 800 |
| 21. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.17 - 7 шт | 1239 | 6 306,86 | 7 400 | Не применялся | Не применялся | 7 400 | 1 100 | 6 300 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 22. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.23 - 1 шт. | 1240 | 900,98 | 1 100 | Не применялся | Не применялся | 1 100 | 200 | 900 |
| 23. | Знак дорож. 3-го типоразм. 1.23 флуоресцентный ж.з. фон - 13 шт | 1241 | 32 500,00 | 33 300 | Не применялся | Не применялся | 33 300 | 5 100 | 28 200 |
| 24. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 2.1 - 3шт | 1242 | 3 378,51 | 4 000 | Не применялся | Не применялся | 4 000 | 600 | 3 400 |
| 25. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 8.13 - 2 шт. | 1243 | 2 252,34 | 2 600 | Не применялся | Не применялся | 2 600 | 400 | 2 200 |
| 26. | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.20 флуоресцентный ж.з. фон - 11 шт. | 1244 | 27 500,00 | 28 600 | Не применялся | Не применялся | 28 600 | 4 400 | 24 200 |
| 27. | Знак дор.2-го типоразмера: тип 5.20 - 3 шт | 1245 | 3 378,51 | 4 000 | Не применялся | Не применялся | 4 000 | 600 | 3 400 |
| 28. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.2 - 15 шт | 1246 | 16 892,56 | 19 800 | Не применялся | Не применялся | 19 800 | 3 000 | 16 800 |
| 29. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.1 - 15 шт | 1247 | 16 892,56 | 19 800 | Не применялся | Не применялся | 19 800 | 3 000 | 16 800 |
| 30. | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 21 шт | 1248 | 23 649,57 | 25 200 | Не применялся | Не применялся | 25 200 | 3 800 | 21 400 |
| 31. | Знак дор. тип "Круг" 3.25 - 5 шт. | 1249 | 5 630,85 | 6 000 | Не применялся | Не применялся | 6 000 | 900 | 5 100 |
| 32. | Знак дор.тип "Круг" 3.4 - 4 шт. | 1250 | 4 504,68 | 5 300 | Не применялся | Не применялся | 5 300 | 800 | 4 500 |
| 33. | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.19.1 5.19.2 флуоресцентный ж.з. фон - 12шт. | 1251 | 30 000,00 | 34 100 | Не применялся | Не применялся | 34 100 | 5 200 | 28 900 |
| 34. | Знак дор.тип "Круг" 4.1.1 | 1252 | 1 126,17 | 1 200 | Не применялся | Не применялся | 1 200 | 200 | 1 000 |
| 35. | Знак дор. тип "табличка" 8.4.1. | 1253 | 563,09 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 36. | Знак дорожный тип "Круг" - 3.1 - 2 шт | 1254 | 2 252,34 | 2 600 | Не применялся | Не применялся | 2 600 | 400 | 2 200 |
| 37. | Дор.знак (круг, треугольник) на желтом фоне на щите с подставкой | 1255 | 6 268,93 | 3 400 | Не применялся | Не применялся | 3 400 | 500 | 2 900 |
| 38. | Знак дор.тип "А/остановка" 5.16 - 5 шт | 1256 | 8 018,20 | 9 200 | Не применялся | Не применялся | 9 200 | 1 400 | 7 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 39. | Песколеразбрасыватель EM-06 | 668 | 77 821,53 | 65 300 | Не применялся | Не применялся | 65 300 | 10 000 | 55 300 |
| 40. | Стиральная машина Л-50 | 394 | 47 466,80 | 190 100 | Не применялся | Не применялся | 190 100 | 29 000 | 161 100 |
| 41. | Стиральная машина Л-2501 | 395 | 33 123,56 | 133 700 | Не применялся | Не применялся | 133 700 | 20 400 | 113 300 |
| 42. | Центрифуга | 396 | 40 766,48 | 97 900 | Не применялся | Не применялся | 97 900 | 14 900 | 83 000 |
| 43. | Центрифуга ЛЦ-25 | 397 | 15 759,54 | 97 900 | Не применялся | Не применялся | 97 900 | 14 900 | 83 000 |
| 44. | Телефон "Панасоник" КХ-TS2570 (инв.№ АМО Никель 110852000001097) | 117 | 1 584,37 | 3 000 | Не применялся | Не применялся | 3 000 | 500 | 2 500 |
| 45. | Радиотелефон ДЕСТ "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001098) | 118 | 1 584,37 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 46. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001099) | 119 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 47. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001034) | 120 | 2 987,33 | 3 000 | Не применялся | Не применялся | 3 000 | 500 | 2 500 |
| 48. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 49. | Радиотелефон ДЕСТ "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001100) | 122 | 1 584,37 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 50. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001101) | 123 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 51. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001036) | 124 | 2 987,33 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |
| 52. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001102) | 125 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 53. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001037) | 126 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 54. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001103) | 127 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 55. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001038) | 128 | 2 987,33 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 56. | Радиотелефон DECT "Панасоник" KX-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001104) | 129 | 1 584,37 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 57. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001039) | 130 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 58. | Телефакс Panasonic KX-FLM663RU (инв. № АМО Никель 110852000001040) | 131 | 8 165,85 | 9 700 | Не применялся | Не применялся | 9 700 | 1 500 | 8 200 |
| 59. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001041) | 132 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 60. | Персональный компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь) | 68 | 15 900,00 | 18 300 | Не применялся | Не применялся | 18 300 | 2 800 | 15 500 |
| 61. | Системный блок (инв. 000000110104109, 110104000000053) | 69 | 12 150,00 | 13 400 | Не применялся | Не применялся | 13 400 | 2 000 | 11 400 |
| 62. | Персональный компьютер C2Q 9550/Asus P5QD Tur/2x2G/3x320G/GF210 GT 512M/DVD+RW | 36 | 13 589,49 | 14 400 | Не применялся | Не применялся | 14 400 | 2 200 | 12 200 |
| 63. | Монитор LCD 23.6"LED 16:9 Philips 243V5LAB/01 | 00-000001 | 5 559,32 | 6 800 | Не применялся | Не применялся | 6 800 | 1 000 | 5 800 |
| 64. | Телевизор Panasonic | 325 | 23 546,86 | 25 200 | Не применялся | Не применялся | 25 200 | 3 800 | 21 400 |
| 65. | Стол-приставка 80x84x76 орех (инв № АМО 110852000001364) | 1178 | 23 446,00 | 26 300 | Не применялся | Не применялся | 26 300 | 4 000 | 22 300 |
| 66. | Тумба выкатная 122x53x65 орех (инв № АМО 110852000001365) | 1179 | 31 404,00 | 36 000 | Не применялся | Не применялся | 36 000 | 5 500 | 30 500 |
| 67. | Шкаф одежный 216x80x45 орех (инв № АМО 110852000001366) | 1180 | 27 806,00 | 33 800 | Не применялся | Не применялся | 33 800 | 5 200 | 28 600 |
| 68. | Шкаф стеллаж 145*80*45 орех (инв № АМО 110852000001367) | 1181 | 17 406,00 | 21 000 | Не применялся | Не применялся | 21 000 | 3 200 | 17 800 |
| 69. | МФУ HP LaserJet M3027 (CB416A). A4. USB/LAN | 38 | 52 322,03 | 48 200 | Не применялся | Не применялся | 48 200 | 7 400 | 40 800 |
| 70. | Персональный компьютер Q-C XEON E5606/8V/Intel S5500BCR/2x2G DDR3 PC-10600 ECC Reg King/4x500G/DVD+RW/SC5650WS | 39 | 58 134,75 | 15 200 | Не применялся | Не применялся | 15 200 | 2 300 | 12 900 |
| 71. | Ноутбук "TOSHIBA" L300-11Q (серийный номер 68189417Q) | 67 | 15 720,01 | 14 300 | Не применялся | Не применялся | 14 300 | 2 200 | 12 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 72. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001064) | 697 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 73. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001065) | 698 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 74. | Стол письменный ЧП-1+кресло Престиж/Самба (инв.№ АМО Никель 110852000001066) | 699 | 3 381,36 | 2 700 | Не применялся | Не применялся | 2 700 | 400 | 2 300 |
| 75. | Стол письменный правый (экобук) (инв.№ АМО Никель 110852000001067) | 700 | 3 305,08 | 4 300 | Не применялся | Не применялся | 4 300 | 700 | 3 600 |
| 76. | Шкаф полузакрытый (этиюд бук) (инв.№ АМО Никель 110852000001068) | 701 | 4 152,54 | 5 400 | Не применялся | Не применялся | 5 400 | 800 | 4 600 |
| 77. | Холодильник ВХС1 | 389 | 11 835,04 | 17 100 | Не применялся | Не применялся | 17 100 | 2 600 | 14 500 |
| 78. | Кресло "Сонет" (инв.№ АМО Никель 110852000001056) | 689 | 7 920,00 | 9 900 | Не применялся | Не применялся | 9 900 | 1 500 | 8 400 |
| 79. | Кресло КД-365 (инв.№ АМО Никель 110852000001057) | 690 | 7 020,00 | 6 700 | Не применялся | Не применялся | 6 700 | 1 000 | 5 700 |
| 80. | Кресло компьютерное "Престиж" (инв.№ АМО 110852000001058) | 691 | 4 050,00 | 2 200 | Не применялся | Не применялся | 2 200 | 300 | 1 900 |
| 81. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001059) | 692 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 82. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001060) | 693 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 83. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001061) | 694 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 84. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001062) | 695 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 85. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001063) | 696 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 86. | Стол-приставка 180*97*73,5 (инв.№соб.110106000000061)(110852000001480) | 1257 | 19 502,00 | 22 500 | Не применялся | Не применялся | 22 500 | 3 400 | 19 100 |
| 87. | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001047) | 105 | 3 724,75 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 88. | МФУ Samsung SCX-3200 (инв.№ АМО Никель 11085200001048) | 106 | 3 891,19 | 4 800 | Не применялся | Не применялся | 4 800 | 700 | 4 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 89. | СП C2D 7500/ASRock EAR001 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001049) | 107 | 12 711,89 | 11 000 | Не применялся | Не применялся | 11 000 | 1 700 | 9 300 |
| 90. | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001050) | 108 | 3 724,75 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 91. | Персональный компьютер (инв.№ АМО Никель 110852000001051) | 109 | 1 622,16 | 13 400 | Не применялся | Не применялся | 13 400 | 2 000 | 11 400 |
| 92. | ККМ МИКРО 104К (инв.№ АМО Никель 110852000001052) | 110 | 1 079,44 | 8 500 | Не применялся | Не применялся | 8 500 | 1 300 | 7 200 |
| 93. | Монитор SAMSUNG (инв.№ АМО Никель 110852000001053) | 111 | 647 | 4 200 | Не применялся | Не применялся | 4 200 | 600 | 3 600 |
| 94. | Персональный компьютер 5700/Asus CM3-350(2) (инв. № АМО Никель 110852000001042) | 100 | 8 496,91 | 11 400 | Не применялся | Не применялся | 11 400 | 1 700 | 9 700 |
| 95. | МФН HP Laser Jet Pro M 153 dnf (инв.№ АМО Никель 110852000001043) | 101 | 7 758,37 | 9 100 | Не применялся | Не применялся | 9 100 | 1 400 | 7 700 |
| 96. | Персональный компьютер 5700/Asus ECO22 (1) (инв.№ АМО Никель 110852000001044) | 102 | 8 181,09 | 11 400 | Не применялся | Не применялся | 11 400 | 1 700 | 9 700 |
| 97. | Кассовый аппарат Микро 105К (инв.№ АМО Никель 110852000001045) | 103 | 13 062,50 | 10 500 | Не применялся | Не применялся | 10 500 | 1 600 | 8 900 |
| 98. | Принтер HP LaserJet Pro P1102 | 1220 | 3 672,88 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |
| 99. | ПК C2D 7500/ASRock EAR002 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001046) | 104 | 13 328,46 | 11 000 | Не применялся | Не применялся | 11 000 | 1 700 | 9 300 |
| 100. | Телефон ВВК 78 | 1221 | 790 | 600 | Не применялся | Не применялся | 600 | 100 | 500 |
| 101. | Кофеварка Филипс HD 7546 | 162 | 3 500,00 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 102. | Качели на металлических стойках (инв № АМО 000000000000000009) | 259 | 250 976,70 | 16 900 | Не применялся | Не применялся | 16 900 | 2 600 | 14 300 |
| 103. | Урна У-56, художественная со вставкой | 348 | 11 960,00 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 104. | Урна УН-1 | 349 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 105. | Урна УН-1 | 350 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 106 | Урна УН-1 | 351 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 107 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001463 | 1330 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 108 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001464 | 1332 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 109 | Урна УН-1 | 352 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 110 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001465 | 1333 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 111 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001466 | 1334 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 112 | Урна УН-1 | 353 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 113 | Урна УН-1 | 354 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 114 | Урна УН-1 | 355 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 115 | Урна УН-1 | 356 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 116 | Урна УН-1 | 357 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 117 | Урна УН-1 | 358 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 118 | Урна УН-1 | 359 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 119 | Урна УН-1 | 360 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 120 | Урна УН-1 | 361 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 121 | Урна УН-1 | 362 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 122 | Скамья садово-парковая на металлических ножках (инв № АМО...600685) | 317 | 4 514,56 | 5 700 | Не применялся | Не применялся | 5 700 | 900 | 4 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 123 | Столбы (АМО ...3020) | 324 | 1 960,00 | 1 300 | Не применялся | Не применялся | 1 300 | 200 | 1 100 |
| 124 | Урна железобетонная | 326 | 5 462,08 | 1 900 | Не применялся | Не применялся | 1 900 | 300 | 1 600 |
| 125 | Урна железобетонная | 327 | 5 462,06 | 1 900 | Не применялся | Не применялся | 1 900 | 300 | 1 600 |
| 126 | Газонное ограждение 2000*500 - 750 шт | 1185 | 1 493 644,07 | 1 440 000 | Не применялся | Не применялся | 1 440 000 | 219 700 | 1 220 300 |
| 127 | Скамья парковая 2000*500*500 (6) | 1509 | 4 538,98 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 128 | Скамья парковая 2000*500*500 (7) | 1510 | 4 538,99 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 129 | Скамья парковая 2000*500*500 (8) | 1511 | 4 538,98 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 130 | Качели (МАФ) п.Никель ул.Печенгская д.18/9 марка 4153 (инв.№соб. 1101041198)(001841) | 1339 | 25 960,00 | 12 900 | Не применялся | Не применялся | 12 900 | 2 000 | 10 900 |
| 131 | Качели (МАФ) п.Никель ул.Бредова д.3 марка 4153 (инв.№соб. 1101041199)(001842) | 1341 | 25 960,00 | 12 900 | Не применялся | Не применялся | 12 900 | 2 000 | 10 900 |
| 132 | Урна 110852000001469 | 1340 | 3 341,00 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 133 | Урна 110852000001470 | 1342 | 3 341,00 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 134 | Урна УН-1 | 387 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 135 | Урна УН-1 | 388 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 136 | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600758) | 242 | 22 662,82 | 15 900 | Не применялся | Не применялся | 15 900 | 2 400 | 13 500 |
| 137 | Эмблема "Никель" | 391 | 17 538,91 | 10 800 | Не применялся | Не применялся | 10 800 | 1 600 | 9 200 |
| 138 | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600761) | 246 | 22 662,82 | 15 900 | Не применялся | Не применялся | 15 900 | 2 400 | 13 500 |
| 139 | Карусель (Артикул 4192) Материал: дерево, фанера 110852000000220 | 1266 | 33 874,00 | 39 600 | Не применялся | Не применялся | 39 600 | 6 000 | 33 600 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 140 | Скамья (Артикул 2102) 110852000000203 | 1269 | 9 381,00 | 9 900 | Не применялся | Не применялся | 9 900 | 1 500 | 8 400 |
| 141 | Скамья (Артикул 2102) 110852000000204 | 1270 | 9 381,00 | 9 900 | Не применялся | Не применялся | 9 900 | 1 500 | 8 400 |
| 142 | Урна УН-1 | 379 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 143 | Урна УН-1 | 380 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 144 | Урна УН-1 | 381 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 145 | Урна УН-1 | 382 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 146 | Урна УН-1 | 383 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 147 | Урна УН-1 | 384 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 148 | Урна УН-1 | 385 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 149 | Урна УН-1 | 386 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 150 | Подставка из природного камня "пироксенит" | 667 | 80 240,00 | 65 300 | Не применялся | Не применялся | 65 300 | 10 000 | 55 300 |
| 151 | Электрическая печь HARVIA ProfiHRL260400 (инв. № АМО Никель 110852000001055) | 112 | 71 608,30 | 77 800 | Не применялся | Не применялся | 77 800 | 11 900 | 65 900 |
| 152 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 3 (инв. № АМО Никель 110852000001030) | 113 | 11 396,66 | 11 700 | Не применялся | Не применялся | 11 700 | 1 800 | 9 900 |
| 153 | Урна 36 литров - 100 шт. | 1187 | 211 864,41 | 236 000 | Не применялся | Не применялся | 236 000 | 36 000 | 200 000 |
| 154 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 2 (инв. № АМО Никель 110852000001031) | 114 | 11 396,66 | 11 000 | Не применялся | Не применялся | 11 000 | 1 700 | 9 300 |
| 155 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 4 (инв. № АМО Никель 110852000001032) | 115 | 11 396,66 | 12 300 | Не применялся | Не применялся | 12 300 | 1 900 | 10 400 |
| 156 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 1 (инв. № АМО Никель 110852000001033) | 116 | 11 396,66 | 10 700 | Не применялся | Не применялся | 10 700 | 1 600 | 9 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 157 | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103070) | 284 | 21 074,00 | 18 200 | Не применялся | Не применялся | 18 200 | 2 800 | 15 400 |
| 158 | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103071) | 286 | 21 074,00 | 18 200 | Не применялся | Не применялся | 18 200 | 2 800 | 15 400 |
| 159 | Урна 36 литров - 8 шт. | 1216 | 20 881,36 | 18 900 | Не применялся | Не применялся | 18 900 | 2 900 | 16 000 |
| 160 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600715) | 219 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 161 | Газонное ограждение 2000*500 - 250 шт | 1217 | 497 881,36 | 480 000 | Не применялся | Не применялся | 480 000 | 73 200 | 406 800 |
| 162 | Песочница "Ромашка" (АМО ...0013) | 287 | 26 960,40 | 25 300 | Не применялся | Не применялся | 25 300 | 3 900 | 21 400 |
| 163 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600714) | 220 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 164 | Плита шлифованная из природного камня (АМО 000021010600678) | 288 | 86 900,00 | 96 500 | Не применялся | Не применялся | 96 500 | 14 700 | 81 800 |
| 165 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600713) | 221 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 166 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600708) | 222 | 969,57 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 167 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600709) | 223 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 168 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600712) | 224 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 169 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600711) | 225 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 170 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600707) | 226 | 969,57 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 171 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600710) | 227 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 172 | Газонное ограждение (инв № АМО 000000110103019) | 231 | 91 728,00 | 1 700 | Не применялся | Не применялся | 1 700 | 300 | 1400 |
| 173 | Урна с металлической вставкой | 336 | 6 314,40 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 174 | Урна У-24 со вставкой | 345 | 11 240,00 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 175 | Кровать деревянная (АМО 000021010600577) | 267 | 650 880,00 | 41 500 | Не применялся | Не применялся | 41 500 | 6 300 | 35 200 |
| 176 | Металлический стол (АМО 000021010601006) | 269 | 30 000,00 | 22 000 | Не применялся | Не применялся | 22 000 | 3 400 | 18 600 |
| 177 | Металлический стол (АМО 000021010601007) | 270 | 30 000,00 | 22 000 | Не применялся | Не применялся | 22 000 | 3 400 | 18 600 |
| 178 | Ограждение СГО-10 (254 м) (АМО ...037) | 271 | 594 360,00 | 391 200 | Не применялся | Не применялся | 391 200 | 59 700 | 331 500 |
| 179 | Памятник (000021010600366) | 274 | 26 105,00 | 24 500 | Не применялся | Не применялся | 24 500 | 3 700 | 20 800 |
| 180 | Песочница (АМО 000021010600682) | 275 | 8 137,36 | 18 200 | Не применялся | Не применялся | 18 200 | 2 800 | 15 400 |
| 181 | Урна УН-1 | 363 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 182 | Урна УН-1 | 364 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 183 | Урна УН-1 | 365 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 184 | Урна УН-1 | 366 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 185 | Урна УН-1 | 367 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 186 | Урна УН-1 | 368 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 187 | Урна УН-1 | 369 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 188 | Урна УН-1 | 370 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 189 | Урна УН-1 | 371 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 190 | Урна УН-1 | 372 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 191 | Урна УН-1 | 373 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 192 | Урна УН-1 | 374 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 193 | Урна УН-1 | 375 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 194 | Урна УН-1 | 376 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 195 | Урна УН-1 | 377 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 196 | Урна УН-1 | 378 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 197 | DVD проигрыватель Phantom | 58 | 34 604,96 | 32 000 | Не применялся | Не применялся | 32 000 | 4 900 | 27 100 |
| 198 | Автомонитор TV.DVD MYSTERY ММТС-1030D | 60 | 5 194,46 | 9 800 | Не применялся | Не применялся | 9 800 | 1 500 | 8 300 |
| 199 | Аппарат высокого давления К 5.20 Plus BL, код 1.069-956 | 61 | 10 900,00 | 9 300 | Не применялся | Не применялся | 9 300 | 1 400 | 7 900 |
| 200 | Бензокоса | 158 | 7 250,00 | 10 500 | Не применялся | Не применялся | 10 500 | 1 600 | 8 900 |
| 201 | Бензопила (инв.№ АМО Никель 110852000001054) | 702 | 6 930,00 | 6 600 | Не применялся | Не применялся | 6 600 | 1 000 | 5 600 |
| 202 | Генератор ENDRESS-ESE 60 DBS-OHV | 670 | 76 620,33 | 65 400 | Не применялся | Не применялся | 65 400 | 10 000 | 55 400 |
| 203 | Гидроцилиндр | 672 | 49 300,00 | 57 600 | Не применялся | Не применялся | 57 600 | 8 800 | 48 800 |
| 204 | Домкрат | 59 | 3 410,00 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 205 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001141) | 187 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 206 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001142) | 202 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 207 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001143) | 190 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 208 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001144) | 204 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 209 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001145) | 199 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 210 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001146) | 192 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 211 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001147) | 195 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 212 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001148) | 186 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 213 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001149) | 201 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 214 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001150) | 205 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 215 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001151) | 197 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 216 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001152) | 198 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 217 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001153) | 194 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 218 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001154) | 191 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 219 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001155) | 189 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 220 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001156) | 203 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 221 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001157) | 200 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 222 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001158) | 184 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 223 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001159) | 185 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 224 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001160) | 188 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ³ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 225 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001161) | 196 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 226 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001162) | 193 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 227 | Заочное устройство (инв.№ АМО 000021010600325) | 86 | 12 086,06 | 14 500 | Не применялся | Не применялся | 14 500 | 2 200 | 12 300 |
| 228 | Комплект дымохода | 71 | 7 260,00 | 8 400 | Не применялся | Не применялся | 8 400 | 1 300 | 7 100 |
| 229 | Компрессор В 7000_270_FT | 96 | 66 150,00 | 50 400 | Не применялся | Не применялся | 50 400 | 7 700 | 42 700 |
| 230 | Охранная система GSM Элемент-1112 | 74 | 8 448,00 | 4 400 | Не применялся | Не применялся | 4 400 | 700 | 3 700 |
| 231 | Охранная система GSM Элемент-1112 (110852..14) | 272 | 29 159,24 | 4 400 | Не применялся | Не применялся | 4 400 | 700 | 3 700 |
| 232 | Охранно-пожарная сигнализация (АМО 000021010600299) | 273 | 33 065,51 | 40 000 | Не применялся | Не применялся | 40 000 | 6 100 | 33 900 |
| 233 | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 234 | перфоратор BOSCH GBH 11 DE | 92 | 45 338,98 | 37 000 | Не применялся | Не применялся | 37 000 | 5 600 | 31 400 |
| 235 | Пускозарядное устройство ЗУ-1ПУ-1 | 669 | 75 937,50 | 50 600 | Не применялся | Не применялся | 50 600 | 7 700 | 42 900 |
| 236 | Пылесос Black&Decker RAV 1205 | 157 | 3 200,00 | 2 800 | Не применялся | Не применялся | 2 800 | 400 | 2 400 |
| 237 | Радиотелефон DECT Panasonic KX-TG1611 | 00-000002 | 983,05 | 1 300 | Не применялся | Не применялся | 1 300 | 200 | 1 100 |
| 238 | система для телеинспекции канализационного стояка и ограничения водоотведения "КИТ" | 98 | 234 500,00 | 285 000 | Не применялся | Не применялся | 285 000 | 43 500 | 241 500 |
| 239 | Станок Марка Д-300 (инв.№ АМО 000021010600325) | 87 | 28 448,04 | 35 000 | Не применялся | Не применялся | 35 000 | 5 300 | 29 700 |
| 240 | Подъемный механизм гидравлический МАЗ | 671 | 41 000,00 | 77 600 | Не применялся | Не применялся | 77 600 | 11 800 | 65 800 |
| 241 | Прицеп - станция компрессорная передвижная ПКС 5,25А | 93 | 215 545,91 | 337 700 | Не применялся | Не применялся | 337 700 | 51 500 | 286 200 |
| | ИТОГО | | | | | | | | 5 213 200 |

Таблица 1.5 - Результаты оценки строительных изделий

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ⁴ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|--|
| 1 | Бордюрный камень БР 100.20.80 ГОСТ 6665-91 (204 шт.) (инв.№ соб.1900001) (инв. № 110852000001440) | 1203 | 99 960,00 | 21 400 | Не применялся | Не применялся | 21 400 | 3 300 | 18 100 |
| 2 | Бортовой камень (инв № АМО 000000110103021) | 218 | 102 027,89 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| | ИТОГО | | | | | | | | 18 400 |

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

⁴ Округление до 100 рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

| | |
|--|--|
| Объекты оценки | Объекты недвижимости – 4 позиции Транспортные средства – 13 позиций Оборудование – 241 позиция Строительные изделия – 2 позиции |
| Краткая характеристика Объекта оценки | Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики приняты на основании технической документации и данных предоставленных от заказчика. Адрес местонахождения: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель |
| Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки) | Собственность |
| Наличие у Объекта обременений | Отсутствуют |
| Правообладатель объекта оценки | Администрация Печенгского района |
| Балансодержатель | МУП «ЖИЛФОНД» на праве хозяйственного ведения |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки) | Для целей купли-продажи |
| Дата оценки | 27 июля 2015 г. |
| Срок проведения оценки | С 27 июля 2015 г. по 27 сентября 2015 г. |
| Основание для оценки: | Договор № 060 от 27.07.2015 г., |
| Дата составления отчета | 27 сентября 2015 г. |
| Порядковый номер отчета | № 060-ПО-2015 |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | |
| <p>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>4. 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 в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.</p> <p>9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки</p> | |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

| Сведения о заказчике | |
|------------------------------------|---|
| Полное наименование заказчика | Муниципальное унитарное предприятие «Жилфонд» городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области |
| Сокращенное наименование заказчика | МУП «ЖИЛФОНД» |
| ОГРН | 1115109000192 |
| Дата присвоения ОГРН | 01.11.2011 г. |
| Юридический (фактический) адрес: | 184420, Мурманская область, район Печенгский, п.г.т. Никель, ул. 14 Армии, д.13 |

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках

| | |
|---|--|
| <p>Раковский Виктор Иванович Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г. Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г. Выписка №84-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-1222/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p> | |
| <p>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 944, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64</p> | |
| <p>Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г. Паспорт 1102 № 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №83-02/15 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 24 февраля 2015 г. Страховой полис № ГО-ОЦ-1223/15 выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы» на срок с 30 мая 2015 г. до 29 мая 2016 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.</p> | |
| <p>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 947, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58</p> | |
| Место нахождения оценщиков | 163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29 |
| Сведения о привлекаемых специалистах и организациях | Для определения стоимости Объекта оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала. |

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

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
4. 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 в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.
9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" от 20 июля 2007 года № 256;
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20 июля 2007 года № 255;
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" от 20 июля 2007 года № 254;
4. ФСО-4: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года № 508;
5. ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611;
6. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ - СТО АРМО 1.01-2008](#).
7. Правила и стандарты оценочной деятельности НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: [ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](#).

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО-1, -2, -3, -4, -7) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 20 Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

Стандарт НП «АРМО» «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, а также Стандарт НП «АРМО» ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008 разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ;
- Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98 (утверждена Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта РФ 10.12.1998 г., разработана Государственным НИИ автомобильного транспорта – НИИАТ, М. ФГУП-НИИАТ, 2005);
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утверждены Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 № 1072)

5.3. Термины и определения

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

Рыночная стоимость – это 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 открытый рынок в форме 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.

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

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

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.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право муниципальной собственности - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

Допущения – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

законодательством.

5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Решение арбитражного суда Мурманской области по делу № А42-7058/2014 от 07 мая 2015 года о признании муниципального унитарного предприятия «Жилфонд» городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком на шесть месяцев, об утверждении конкурсного управляющего муниципальным унитарным предприятием «Жилфонд» городского поселения Никель Печенгского района Мурманской области Смирнова Олега Германовича, члена некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Северная столица»;
2. Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 25.05.2015 г.;
3. Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 25.05.2015 г.;
4. Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 25.05.2015 г.;
5. Инвентаризационная опись основных средств № 5 от 25.05.2015 г.;
6. Инвентаризационная опись основных средств № 6 от 25.05.2015 г.;
7. Технический паспорт от 02 августа 2006 года на административное здание; назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 794,7 кв. м., инв. № 177; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель, ул. 14 Армии, д. 13
8. Кадастровый паспорт на здание от 31 августа 2015 г.: Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 794,7 кв. м., инв. № 177; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель, ул. 14 Армии, д. 13
9. Технический паспорт от 22 августа 2008 года на нежилое здание (баня); назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 754,4 кв. м., инв. № 109а; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель, ул. Советская, д. 10а
10. Кадастровый паспорт на здание от 31 августа 2015 г.: нежилое здание (баня); назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 754,4 кв. м., инв. № 109а; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель, ул. Советская, д. 10а

11. Технический паспорт от 17 мая 1999 года на здание служебных помещений; назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 104,9 кв. м., инв. № 12; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель, ул. Мира, д. 6
12. Технический паспорт от 14 января 2008 года на здание служебных помещений; назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 92,1 кв. м., инв. № 13а; адрес (местонахождение) объекта: Мурманская область, район Печенгский, пгт Никель, ул. Мира, д. 6а
13. Паспорт транспортного средства Toyota Camry № 78 НК 495889;
14. Свидетельство о регистрации транспортного средства Toyota Camry 51 ХО № 967326;
15. Паспорт транспортного средства УАЗ-39629 санитарный № 73 ЕТ 037814;
16. Свидетельство о регистрации транспортного средства УАЗ-39629 санитарный 51 СУ № 051240;
17. Паспорт транспортного средства Mitsubishi lancer № 77 УВ 195837;
18. Свидетельство о регистрации транспортного средства Mitsubishi lancer 51 СУ № 051194;
19. Паспорт транспортного средства ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал № 51 ВХ 812526;
20. Свидетельство о регистрации транспортного средства ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал 51 СУ № 051188;
21. Паспорт транспортного средства УАЗ 390945 № 73 НН 237369;
22. Паспорт самоходной машины погрузчик фронтальный колесный LLI13677 JCB 426Z № ТТ 128532;
23. Свидетельство о регистрации машины погрузчик фронтальный колесный LLI13677 JCB 426Z СА № 533806;
24. Паспорт транспортного средства Chevrolet niva 212300 № 63 МН 617471;
25. Свидетельство о регистрации транспортного средства Chevrolet niva 212300 51 УС № 221113;
26. Паспорт транспортного средства ЗИЛ 555 № 51 ВХ 812526;
27. Свидетельство о регистрации транспортного средства ЗИЛ 555 51 СУ № 051238;
28. Справка от заказчика о характеристиках имущества от 27.07.2015 г.

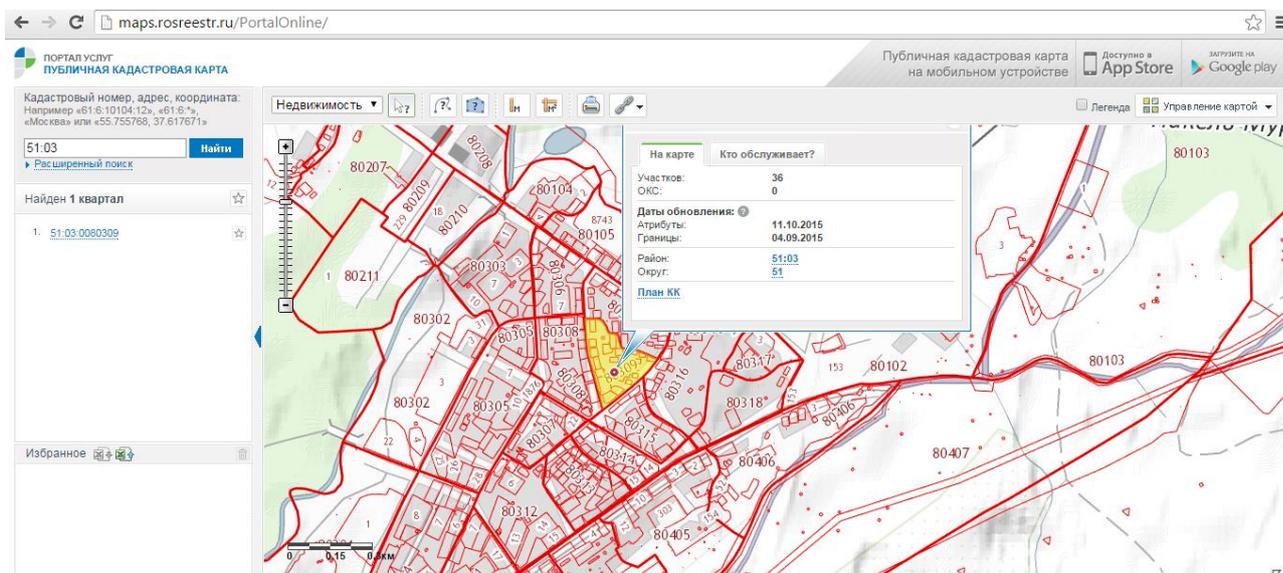


Рисунок 6.3 – Расположение земельного участка на кадастровой карте

Таблица 6.1 – Описание – Земельный участок

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|--------------------------|--|
| Кадастровый квартал | 51:03:0080309 |
| Категория | Земли поселений (населённых пунктов) |
| Район | Печенгский |
| Характеристика окружения | Мало- и среднеэтажная жилая застройка |

Документы на земельные участки под объектом оценки не оформлены, участок не размежеван, кадастрового паспорта и свидетельства о регистрации права нет.

Таблица 6.2 – Описание – Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ. площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012)

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|--|
| <i>Общая характеристика объекта</i> | |
| Дата инвентаризации | 22.08.2008 г. |
| Наименование Объекта оценки | Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ. площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012) |
| Адрес объекта: | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Советская 10а. |
| Назначение | Нежилое здание (баня) |
| Текущее использование | Нежилое здание (баня) |
| Общая площадь, кв.м | 754,4 |
| Основная площадь, кв.м | 410,3 |
| Вспомогательная площадь, кв.м | 344,1 |
| Строительный объём, куб.м | 3250,0 |
| Площадь застройки, кв.м | 884,0 |
| Обременения | Не зарегистрированы |
| Документы основания перечисленных характеристик | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» |
| <i>Описание здания</i> | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | Удовлетворительное |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | Удовлетворительный |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Советская. Въезд не затруднен |

| Данные о перепланировке | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | – | | | | |
| Дополнительная существенная информация | Нет | | | | |
| Технические характеристики конструкций объекта литеры Б | | | | | |
| Наименование | Здание Бани | | | | |
| Год постройки | 1969 (реконструкция в 1997 г., капитальный ремонт 2003 г.) | | | | |
| Количество этажей в здании | 1 | | | | |
| Группа капитальности | I | | | | |
| Площадь, кв. м: общая | 754,4 | | | | |
| Высота, м | 3,2 | | | | |
| Строительный объём, куб.м | 3250,0 | | | | |
| Наименование конструкции | Описание конструктивных элементов | Описание технического состояния | | | |
| Фундаменты | Сборные железобетонные блоки | Удовлетворительное | | | |
| Стены наружные и их наружная отделка | Кирпичные | Удовлетворительное | | | |
| Перегородки | Кирпичные | Удовлетворительное | | | |
| Перекрытие чердачное | Железобетонные плиты | Удовлетворительное | | | |
| Крыша | Бесчердачная мягкая | Удовлетворительное | | | |
| Полы | Бетонные, дощатые, частично плиточные | Удовлетворительное | | | |
| Проемы оконные | Переплёты двухстворные остеклённые | Удовлетворительное | | | |
| Проемы дверные | Филёнчатые | Удовлетворительное | | | |
| Внутренняя отделка | Обшит филёнкой, окраска окон, дверей, местами плитка | Удовлетворительное | | | |
| Сан. И электрические устройства | Отопление – от местной котельной Водопровод – стальные трубы Канализация – чугунные трубы Горячее водоснабжение – стальные трубы Электроосвещение – скрытая проводка Вентиляция – приточно-вытяжная | Удовлетворительное | | | |
| Прочие работы | Крыльцо | Удовлетворительное | | | |
| Определение физического износа | | | | | |
| № п.п. | Конструкции | Удельный вес конструктивного элемента, % | Расчетный удельный вес элемента | Физический износ элемента | |
| | | | | По ВСН 53-86 (Р) | Средневзв. Значение |
| 1 | Фундаменты | 11 | 11 | 20 | 2,2 |
| 2 | Стены и перегородки | 24 | 24 | 20 | 4,8 |
| 3 | Перекрытия | 9 | 9 | 20 | 1,8 |
| 4 | Кровля | 7 | 7 | 20 | 1,4 |
| 5 | Полы | 7 | 7 | 20 | 1,4 |
| 6 | Проемы | 9 | 9 | 20 | 1,8 |
| 7 | Внутренняя отделка | 13 | 13 | 20 | 2,6 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 15 | 15 | 20 | 3 |
| 9 | Прочие | 5 | 5 | 20 | 1 |
| | Итого | 100 | 100 | | 20 |
| Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, % | | | | | 20 |

Таблица 6.3 – Описание – Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13)

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|-------------------------------------|---|
| Общая характеристика объекта | |
| Дата инвентаризации | 02.08.2006 г. |
| Наименование Объекта оценки | Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13) |

| | | | | | |
|---|---|--|--|---------------------------|---------------------|
| Адрес объекта: | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. 14 Армии, д.13 | | | | |
| Назначение | Административное | | | | |
| Текущее использование | По назначению | | | | |
| Общая площадь, кв.м | 794,7 | | | | |
| Основная площадь, кв.м | 564,4 | | | | |
| Вспомогательная площадь, кв.м | 230,2 | | | | |
| Строительный объём, куб.м | 3299,0 | | | | |
| Площадь застройки, кв.м | 510,0 | | | | |
| Обременения | Не зарегистрированы | | | | |
| Документы основания перечисленных характеристик | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» | | | | |
| Описание здания | | | | | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | Удовлетворительное | | | | |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | Удовлетворительный | | | | |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. 14 Армии. Въезд не затруднен | | | | |
| Данные о перепланировке | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | | | | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | – | | | | |
| Дополнительная существенная информация | Нет | | | | |
| Технические характеристики конструкций объекта литеры Б | | | | | |
| Наименование | Здание административное | | | | |
| Год постройки | 1956 | | | | |
| Количество этажей в здании | 2 | | | | |
| Группа капитальности | I | | | | |
| Площадь, кв. м: общая | 794,7 | | | | |
| Высота, м | 3,05 | | | | |
| Вид внутренней отделки | Простая | | | | |
| Строительный объём, куб.м | 3299,0 | | | | |
| Наименование конструкции | Описание конструктивных элементов | | Описание технического состояния | | |
| Фундаменты | Сборные железобетонные блоки | | Трещины | | |
| Стены наружные и их наружная отделка | Сборные железобетонные блоки, оштукатуренные и окрашенные | | Трещины, выбоины, отпадение штукатурки | | |
| Перегородки | Гипсолитовые | | Удовлетворительное | | |
| Перекрытие чердачное | Железобетонные плиты | | Трещины | | |
| Перекрытие междуэтажное | Железобетонные плиты | | Неровности потолка | | |
| Крыша | Шиферная по обрешётке | | Повреждения верхнего слоя | | |
| Полы | Дощатые, окрашенные, в сан.узлах плиточные, линолеум | | Стёртость в ходовых местах | | |
| Проемы оконные | Двустворные остеклённые | | Переплёты разошлись | | |
| Проемы дверные | Филёнчатые | | Полотна осели | | |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, побелка, окраска, обои | | Удовлетворительное | | |
| Сан. И электрические устройства | Отопление – от местной котельной Водопровод – стальные трубы Канализация – чугунные трубы Горячее водоснабжение – центральное Электроосвещение – скрытая проводка Радио, телефон – открытая проводка Вентиляция – приточно-вытяжная | | Течи Потеря эластичности | | |
| Прочие работы | Крыльца | | Местами сколы | | |
| Определение физического износа | | | | | |
| № п.п. | Конструкции | Удельный вес конструктивного элемента, % | Расчетный удельный вес элемента | Физический износ элемента | |
| | | | | По ВСН 53-86 (Р) | Средневзв. Значение |

| | | | | | |
|--|----------------------------------|------------|------------|----|-------------|
| 1 | Фундаменты | 9 | 9 | 25 | 2,25 |
| 2 | Стены и перегородки | 21 | 21 | 35 | 7,35 |
| 3 | Перекрытия | 14 | 14 | 30 | 4,2 |
| 4 | Кровля | 4 | 4 | 20 | 0,8 |
| 5 | Полы | 8 | 8 | 40 | 3,2 |
| 6 | Проемы | 10 | 10 | 40 | 4 |
| 7 | Внутренняя отделка | 16 | 16 | 35 | 5,6 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 9 | 9 | 40 | 3,6 |
| 9 | Прочие | 9 | 9 | 40 | 3,6 |
| | Итого | 100 | 100 | | 34,6 |
| Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, % | | | | | 35 |

Таблица 6.4 – Описание – Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6)

| Показатель | Описание или характеристика показателя | |
|---|--|--|
| <i>Общая характеристика объекта</i> | | |
| Дата инвентаризации | 06.05.2004г. | |
| Наименование Объекта оценки | Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6) | |
| Адрес объекта: | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Мира, д.6 | |
| Назначение | Служебное помещение | |
| Текущее использование | Служебное помещение | |
| Общая площадь, кв.м | 104,9 | |
| Основная площадь, кв.м | 84,9 | |
| Вспомогательная площадь, кв.м | 20,0 | |
| Строительный объём, куб.м | 339,0 | |
| Площадь застройки, кв.м | 147,0 | |
| Обременения | Не зарегистрированы | |
| Документы основания перечисленных характеристик | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» | |
| <i>Описание здания</i> | | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | Удовлетворительное | |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | Удовлетворительный | |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Мира. Въезд не затруднен | |
| Данные о перепланировке | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | – | |
| Дополнительная существенная информация | Нет | |
| <i>Технические характеристики конструкций объекта литеры А</i> | | |
| Наименование | Служебное помещение | |
| Год постройки | 1945 | |
| Количество этажей в здании | 1 | |
| Группа капитальности | IV | |
| Площадь, кв. м: общая | 104,9 | |
| Высота, м | 1,8-2,5 | |
| Вид внутренней отделки | Простая | |
| Строительный объём, куб. м | 308,0 | |
| Наименование конструкции | Описание конструктивных элементов | Описание технического состояния |
| Фундаменты | БUTOбетонный ленточный заливной | Трещины по цоколю, осадка |
| Стены наружные и их наружная отделка | Сборнощитовые | Гниль, трещины, следы протечек |

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| Перегородки | Деревянные | Удовлетворительное |
| Перекрытие чердачное | Деревянное, утепленное | Прогиб балок, трещины, следы протечек |
| Крыша | Шиферная по обрешётке | Отколы шифера, протечки |
| Полы | Деревянные | Гниль, стёртость досок |
| Проёмы оконные | Двустворные остеклённые | Гниль досок |
| Проёмы дверные | Филёнчатые | Рассыпание филёнок |
| Внутренняя отделка | Штукатурка, побелка, окраска стен, окон, дверей | Трещины, отпадение краски, загрязнение слоя |
| Сан. И электрические устройства | Отопление – промышленная ТЭЦ Водопровод – стальные трубы Канализация – чугунные трубы Горячее водоснабжение – стальные трубы Электроосвещение – скрытая проводка Вентиляция – приточно-вытяжная | Протечки Протечки Протечки Протечки Потеря эластичности |
| Прочие работы | Крыльца | Гниль, стёртость |

Определение физического износа

| № п.п. | Конструкции | Удельный вес конструктивного элемента, % | Расчетный удельный вес элемента | Физический износ элемента | |
|--------|----------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
| | | | | По ВСН 53-86 (Р) | Средневзв. Значение |
| 1 | Фундаменты | 6 | 6 | 50 | 3 |
| 2 | Стены и перегородки | 28 | 28 | 65 | 18,2 |
| 3 | Перекрытия | 7 | 7 | 65 | 4,55 |
| 4 | Кровля | 7 | 7 | 55 | 3,85 |
| 5 | Полы | 16 | 16 | 65 | 10,4 |
| 6 | Проёмы | 10 | 10 | 70 | 7 |
| 7 | Внутренняя отделка | 2 | 2 | 55 | 1,1 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 19 | 19 | 50 | 9,5 |
| 9 | Прочие | 5 | 5 | 60 | 3 |
| | Итого | 100 | 100 | | 60,6 |

Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, %**61****Технические характеристики конструкций объекта литеры В и В1, тамбуры**

| | | |
|--|--|--|
| Год постройки | 1945 | |
| Количество этажей | 1 | |
| Группа капитальности | IV | |
| Площадь, кв. м: общая | 2,5 (В), 4,4 (В1) | |
| Строительный объём, куб. м | 6,0 (В), 10 (В1) | |
| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | Описание технического состояния |
| Фундаменты | Бутобетонный ленточный | неудовлетворительное |
| Стены и перегородки | Деревянные | неудовлетворительное |
| Крыша | Шифер | неудовлетворительное |
| Полы | Дощатые | неудовлетворительное |
| Проёмы | Филёнчатые | неудовлетворительное |
| Отделочные работы | Окраска дверей | неудовлетворительное |
| Электроосвещение | Открытая проводка | неудовлетворительное |
| Прочие работы | Прочие | неудовлетворительное |
| | Физический износ, % | 61 |

Таблица 6.5 – Описание – Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв. м

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|-------------------------------------|--|
| Общая характеристика объекта | |
| Дата инвентаризации | 14.01.2008 г. |
| Наименование Объекта оценки | Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв. м |
| Адрес объекта: | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Мира, д.6а |

| | | | | | |
|---|---|--|---------------------------------|--|---------------------|
| Назначение | Нежилое здание (служебные помещения) | | | | |
| Текущее использование | Нежилое здание (служебные помещения) | | | | |
| Общая площадь, кв.м | 98,4 | | | | |
| Основная площадь, кв.м | 62,1 | | | | |
| Вспомогательная площадь, кв.м | 36,3 | | | | |
| Строительный объём, куб.м | 278,0 | | | | |
| Площадь застройки, кв.м | 108,0 | | | | |
| Обременения | Не зарегистрированы | | | | |
| Документы основания перечисленных характеристик | См. раздел «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» | | | | |
| Описание здания | | | | | |
| Состояние здания (субъективная оценка) | Удовлетворительное | | | | |
| Внешний вид фасада (субъективная оценка) | Удовлетворительный | | | | |
| Состояние подъезда (субъективная оценка) | Подъезд на территорию осуществляется с автодороги городского значения ул. Мира. Въезд не затруднен | | | | |
| Данные о перепланировке | Планировка соответствует данным технического паспорта, прилагаемого к настоящему отчету | | | | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (при наличии) | – | | | | |
| Дополнительная существенная информация | Нет | | | | |
| Технические характеристики конструкций объекта литеры А | | | | | |
| Наименование | Нежилое здание (служебные помещения) | | | | |
| Год постройки | 1945 | | | | |
| Количество этажей в здании | 1 | | | | |
| Группа капитальности | IV | | | | |
| Площадь, кв. м: общая | 92,1 | | | | |
| Высота, м | 1,9-2,5 | | | | |
| Вид внутренней отделки | Простая | | | | |
| Строительный объём, куб.м | 278,0 | | | | |
| Наименование конструкции | Описание конструктивных элементов | | | Описание технического состояния | |
| Фундаменты | Бетонный ленточный | | | Трещины | |
| Стены наружные и их наружная отделка | Сборнощитовые | | | Мелкие повреждения обшивки | |
| Перегородки | Деревянные | | | Удовлетворительное | |
| Перекрытие чердачное и надподвальное | Деревянное, утепленное | | | Волосные трещины | |
| Крыша | Кровля шиферная по деревянным стропилам | | | Сколы шифера | |
| Полы | Дошчатые по пологам, линолеум | | | Стёртость в ходовых местах | |
| Проемы оконные | Двустворные остекленные | | | Переплёты разошлись | |
| Проемы дверные | Филёнчатые | | | Полотна осели | |
| Внутренняя отделка | Побелка, оклейка обоями, окраска окон, дверей, частично обшивка деревом | | | Загрязнение окрасочного слоя | |
| Сан. И электрические устройства | Отопление – промышленное Водопровод – стальные трубы Канализация – чугунные трубы Горячее водоснабжение – стальные трубы Ванны – чугунные эмалированные Электроосвещение – открытая проводка Радио, телефон – открытая проводка Вентиляция – приточно-вытяжная | | | Потеря эластичности | |
| Прочие работы | Крыльца | | | Трещины | |
| Определение физического износа | | | | | |
| № п.п. | Конструкции | Удельный вес конструктивного элемента, % | Расчетный удельный вес элемента | Физический износ элемента | |
| | | | | По ВСН 53-86 (Р) | Средневзв. Значение |

| | | | | | |
|---|----------------------------------|--|-------------------|--|-------------|
| 1 | Фундаменты | 6 | 6 | 55 | 3,3 |
| 2 | Стены и перегородки | 28 | 28 | 65 | 18,2 |
| 3 | Перекрытия | 7 | 7 | 65 | 4,55 |
| 4 | Кровля | 7 | 7 | 55 | 3,85 |
| 5 | Полы | 16 | 16 | 55 | 8,8 |
| 6 | Проёмы | 10 | 10 | 55 | 5,5 |
| 7 | Внутренняя отделка | 2 | 2 | 45 | 0,9 |
| 8 | Санитарно-технические устройства | 19 | 19 | 55 | 10,45 |
| 9 | Прочие | 5 | 5 | 55 | 2,75 |
| | Итого | 100 | 100 | | 58,3 |
| Итого физический износ объекта с учетом удельного веса конструкций, % | | | | | 58 |
| <i>Технические характеристики конструкций объекта литеры Б и Б1, пристройки</i> | | | | | |
| Год постройки | | | 1945 | | |
| Количество этажей | | | 1 | | |
| Группа капитальности | | | IV | | |
| Площадь, кв. м: общая | | | 3,1 (Б), 3,2 (Б1) | | |
| Строительный объём, куб.м | | | 8,0 (Б), 9,0 (Б1) | | |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание конструктивных элементов | | Описание технического состояния | |
| Фундаменты | | Бугобетонный ленточный | | неудовлетворительное | |
| Стены и перегородки | | Деревянные | | неудовлетворительное | |
| Крыша | | Шифер | | неудовлетворительное | |
| Полы | | Дощатые | | неудовлетворительное | |
| Проёмы | | Филёнчатые | | неудовлетворительное | |
| Отделочные работы | | Окраска | | неудовлетворительное | |
| Электроосвещение | | Открытая проводка | | неудовлетворительное | |
| Прочие работы | | Прочие | | неудовлетворительное | |
| Физический износ, % | | | | | 59 |

Окружением объектов являются: жилые мало- и среднеэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая. Транспортная доступность: удовлетворительная – объекты расположены вдоль красной линии. Развитость инженерной инфраструктуры: присутствуют все необходимые инженерные сети. Состояние прилегающей территории: удовлетворительное - территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.

6.2.1 Описание транспортных средств, оборудования и строительных изделий

Описание транспортных средств (таблица 6.6) произведено согласно данным из паспортов ТС и свидетельств регистрации ТС, а также на основании справки от заказчика о характеристиках имущества от 27.07.2015 г.

Таблица 6.6 – Описание транспортных средств и самоходной техники

| № п/п | Инв. Номер | Наименование (тип) транспортного средства | Гос. номер | Год выпуска | VIN | Номер двигателя | Номер шасси/рамы | Номер кузова | Цвет | Тип двигателя | ПТС | Пробег | Техническое состояние |
|-------|------------|---|-------------|-------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------|---|
| 1 | 000000005 | Автомобиль Toyota Camry | B547ME51 | 2011 | XW7BE40K10S035243 | 2AZ H706433 | Отсутствует | XW7BE40K10S035243 | Черный | Бензиновый | 78 НК 495889 | 105010 | Автомобиль находится в работоспособном состоянии, но требует значительного ремонта |
| 2 | 000000011 | Автомобиль УАЗ-39629 санитарный | P008BB51 | 2000 | XTT396290Y003077 | УМЗ-421800 N Y0807829 | Y0029748 | Y003077 | Белая ночь | Бензиновый | 73 ЕТ 037814 | 344251 | Автомобиль находится в работоспособном состоянии, но требует значительного ремонта |
| 3 | 000000675 | Автомобиль ЗИЛ 130 | Отсутствует | 1989 | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Автомобиль находится в неработоспособном состоянии, затраты на ремонт превышают экономическую целесообразность его выполнения. Вес металлолома 4,3 т. |
| 4 | 000000064 | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | A610MO51 | 2008 | JMBSTCY4A9U002101 | CH9615 | Отсутствует | JMBSTCY4A9U002101 | Черный | Бензиновый | 77 УВ 195837 | 404895 | Автомобиль находится в работоспособном состоянии |
| 5 | 000000016 | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | B869KK51 | 1992 | отсутствует | 978518 | 3233731 | Отсутствует | Синий | Бензиновый | 51 ВХ 812526 | 323123 | Автомобиль находится в работоспособном состоянии, но требует значительного ремонта |
| 6 | 000000023 | Автомобиль ЛУ ГАЗ 66 льдодоборочная | Отсутствует | 1992 | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Автомобиль находится в неработоспособном состоянии, затраты на ремонт превышают экономическую целесообразность его выполнения. Вес |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|--|-------------|------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|---|--|
| | | | | | | | | | | | | | | металлолома 3,5 т. |
| 7 | 00000686 | Автомобиль УАЗ 469 Б | Отсутствует | 1990 | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | 308508 | Автомобиль находится в неработоспособном состоянии, затраты на ремонт превышают экономическую целесообразность его выполнения. Вес металлолома 1,65 т. |
| 8 | 00000687 | Экскаватор ТО-49 | Отсутствует | 1998 | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Автомобиль находится в неработоспособном состоянии, затраты на ремонт превышают экономическую целесообразность его выполнения. Вес металлолома 1,5 т. |
| 9 | 00000094 | Автомобиль УАЗ 390945 | E041MK51 | 2012 | XTT390945C0461232 | 409100C3030499 | 330360C0482524 | 390940C0107571 | Белая ночь | Бензиновый | 73 НН237369 | 111317 | Автомобиль находится в работоспособном состоянии | |
| 10 | 00000673 | Погрузчик фронтальный колесный LLI13677 JCB 426Z | MP 6874 | 2012 | JCB426Z0A02089635 | 22060503 | Отсутствует | Отсутствует | Желтый | Бензиновый | ТТ128532 | 1289М/Ч | Автомобиль находится в работоспособном состоянии | |
| 11 | 00000063 | Легковой автомобиль Chevrolet niva 212300 | A613MO51 | 2007 | X9L21230080208617 | 220193 | Отсутствует | X9L21230080208617 | Серо-зеленый | Бензиновый | 63 МН617471 | 278238 | Автомобиль находится в работоспособном состоянии | |
| 12 | 00000019 | ЗИЛ 555 | T390KK51 | 1978 | Отсутствует | 61404 | Отсутствует | Отсутствует | Синий | Бензиновый | 51 ВХ812526 | 200805 | Автомобиль находится в неработоспособном состоянии, затраты на ремонт превышают экономическую целесообразность его выполнения. Вес металлолома 3,8 т. | |
| 13 | 00000010 | Прицеп самодельный для трактора | Отсутствует | 2000 | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | ВА495684 | Отсутствует | Автомобиль находится в неработоспособном состоянии | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|--|
| | | | | | | | | | | | | ет | нии, затраты на ремонт превышают экономическую целесообразность его выполнения. Вес металлолома 0,9 т. |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|--|

Таблица 6.7 – Описание оборудования

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|---|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 1. | Дорожный знак 5.19.1 (СВП-Л типА) -2шт. (инв.№ 110852000001447) | 1192 | 2013 | 2 | По назначению |
| 2. | Дорожный знак 5.16 (СВП-Л типА) - 1шт. (инв.№ 110852000001445) | 1193 | 2013 | 1 | По назначению |
| 3. | Дорожный знак 3.27 СВП-Л тип А - 1 шт. (инв.№ 110852000001446) | 1194 | 2013 | 1 | По назначению |
| 4. | Дорожный знак 3.25 СВП-Л тип А - 4 шт. (инв.№ 110852000001444) | 1197 | 2013 | 4 | По назначению |
| 5. | Дорожный знак 3.24 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001442) | 1198 | 2013 | 2 | По назначению |
| 6. | Дорожный знак 1.23 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001441) | 1199 | 2013 | 2 | По назначению |
| 7. | Дорожный знак 1.17 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001443) | 1201 | 2013 | 2 | По назначению |
| 8. | Дорожный знак 8.23 (СВП-Л тип А)-10шт. (инв.№ 110852000001449) | 1188 | 2013 | 10 | По назначению |
| 9. | Дорожный знак 5.19.2 СВП-ЛА тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001448) | 1190 | 2013 | 2 | По назначению |
| 10. | Знак дор.2-го тип-ра, тип "Треугольник" 1.23 - 6 шт. | 1227 | 2013 | 6 | По назначению |
| 11. | Знак дор. тип "Круг" 4.1.2 | 1228 | 2013 | 1 | По назначению |
| 12. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.20 - 5 шт. | 1229 | 2013 | 5 | По назначению |
| 13. | Знак дор.тип "А/остановка" | 1231 | 2013 | 1 | По назначению |
| 14. | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 2 шт. | 1232 | 2013 | 2 | По назначению |
| 15. | Знак дор. 2-го тип-ра, тип "Треугольник" 2.4 - 25 шт. | 1233 | 2012 | 25 | По назначению |
| 16. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.2 - 19 шт | 1234 | 2012 | 19 | По назначению |
| 17. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.3. - 19 шт. | 1235 | 2012 | 19 | По назначению |
| 18. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.1 - 6 шт | 1236 | 2011 | 6 | По назначению |
| 19. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.4. - 2 шт. | 1237 | 2011 | 2 | По назначению |
| 20. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.7 - 2шт. | 1238 | 2011 | 2 | По назначению |
| 21. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.17 - 7 шт | 1239 | 2011 | 7 | По назначению |
| 22. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.23 - 1 шт. | 1240 | 2011 | 1 | По назначению |
| 23. | Знак дорож. 3-го типоразм. 1.23 флуоресцентный ж.з. фон - 13 шт | 1241 | 2013 | 13 | По назначению |
| 24. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 2.1 - 3шт | 1242 | 2013 | 3 | По назначению |
| 25. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 8.13 - 2 шт. | 1243 | 2013 | 2 | По назначению |
| 26. | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.20 флуоресцентный ж.з. фон - 11 шт. | 1244 | 2013 | 11 | По назначению |
| 27. | Знак дор.2-го типоразмера: тип 5.20 - 3 шт | 1245 | 2013 | 3 | По назначению |
| 28. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.2 - 15 шт | 1246 | 2013 | 15 | По назначению |
| 29. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.1 - 15 шт | 1247 | 2013 | 15 | По назначению |
| 30. | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 21 шт | 1248 | 2013 | 21 | По назначению |
| 31. | Знак дор. тип "Круг" 3.25 - 5 шт. | 1249 | 2013 | 5 | По назначению |
| 32. | Знак дор.тип "Круг" 3.4 - 4 шт. | 1250 | 2013 | 4 | По назначению |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|---|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 33. | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.19.1 5.19.2 флуоресцентный ж.з. фон - 12шт. | 1251 | 2013 | 12 | По назначению |
| 34. | Знак дор.тип "Круг" 4.1.1 | 1252 | 2013 | 1 | По назначению |
| 35. | Знак дор. тип "табличка" 8.4.1. | 1253 | 2013 | 1 | По назначению |
| 36. | Знак дорожный тип "Круг" - 3.1 - 2 шт | 1254 | 2013 | 2 | По назначению |
| 37. | Дор.знак (круг, треугольник) на желтом фоне на щите с подставкой | 1255 | 2014 | 1 | По назначению |
| 38. | Знак дор.тип "А/остановка" 5.16 - 5 шт | 1256 | 2013 | 5 | По назначению |
| 39. | Песколеразбрасыватель ЕМ-06 | 668 | 2012 | 1 | По назначению |
| 40. | Стиральная машина Л-50 | 394 | 2010 | 1 | По назначению |
| 41. | Стиральная машина Л-2501 | 395 | 2010 | 1 | По назначению |
| 42. | Центрифуга | 396 | 2010 | 1 | По назначению |
| 43. | Центрифуга ЛЦ-25 | 397 | 2010 | 1 | По назначению |
| 44. | Телефон "Панасоник" КХ-TS2570 (инв.№ АМО Никель 110852000001097) | 117 | 2009 | 1 | По назначению |
| 45. | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001098) | 118 | 2013 | 1 | По назначению |
| 46. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001099) | 119 | 2009 | 1 | По назначению |
| 47. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001034) | 120 | 2013 | 1 | По назначению |
| 48. | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 2012 | 1 | По назначению |
| 49. | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001100) | 122 | 2013 | 1 | По назначению |
| 50. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001101) | 123 | 2009 | 1 | По назначению |
| 51. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001036) | 124 | 2009 | 1 | По назначению |
| 52. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001102) | 125 | 2009 | 1 | По назначению |
| 53. | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001037) | 126 | 2012 | 1 | По назначению |
| 54. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001103) | 127 | 2009 | 1 | По назначению |
| 55. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001038) | 128 | 2009 | 1 | По назначению |
| 56. | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001104) | 129 | 2013 | 1 | По назначению |
| 57. | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001039) | 130 | 2012 | 1 | По назначению |
| 58. | Телефакс Panasonic КХ-FLM663RU (инв. № АМО Никель 110852000001040) | 131 | 2012 | 1 | По назначению |
| 59. | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001041) | 132 | 2012 | 1 | По назначению |
| 60. | Персональный компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь) | 68 | 2011 | 1 | По назначению |
| 61. | Системный блок (инв. 000000110104109, 110104000000053) | 69 | 2011 | 1 | По назначению |
| 62. | Персональный компьютер C2Q 9550/Asus P5QD Tur/2x2G/3x320G/GF210 GT 512M/DVD+RW | 36 | 2013 | 1 | По назначению |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|--|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 63. | Монитор LCD 23.6"LED 16:9 Philips 243V5LAB/01 | 00-000001 | 2009 | 1 | По назначению |
| 64. | Телевизор Panasonic | 325 | 0 | 1 | По назначению |
| 65. | Стол-приставка 80x84x76 орех (инв.№ АМО 110852000001364) | 1178 | 2012 | 1 | По назначению |
| 66. | Тумба выкатная 122x53x65 орех (инв.№ АМО 110852000001365) | 1179 | 2012 | 1 | По назначению |
| 67. | Шкаф одежный 216x80x45 орех (инв.№ АМО 110852000001366) | 1180 | 2012 | 1 | По назначению |
| 68. | Шкаф стеллаж 145*80*45 орех (инв.№ АМО 110852000001367) | 1181 | 2012 | 1 | По назначению |
| 69. | МФУ HP LaserJet M3027 (CB416A). A4. USB/LAN | 38 | 2014 | 1 | По назначению |
| 70. | Персональный компьютер Q-C XEON E5606/8V/Intel S5500BCR/2x2G DDR3 PC-10600 ECC Reg King/4x500G/DVD+RW/SC5650WS | 39 | 2014 | 1 | По назначению |
| 71. | Ноутбук "TOSHIBA" L300-11Q (серийный номер 68189417Q) | 67 | 2014 | 1 | По назначению |
| 72. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001064) | 697 | 2012 | 1 | По назначению |
| 73. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001065) | 698 | 2014 | 1 | По назначению |
| 74. | Стол письменный ЧП-1+кресло Престиж/Самба (инв.№ АМО Никель 110852000001066) | 699 | 2014 | 1 | По назначению |
| 75. | Стол письменный правый (экобук) (инв.№ АМО Никель 110852000001067) | 700 | 2014 | 1 | По назначению |
| 76. | Шкаф полузакрытый (этиюд бук) (инв.№ АМО Никель 110852000001068) | 701 | 2012 | 1 | По назначению |
| 77. | Холодильник ВХС1 | 389 | 2014 | 1 | По назначению |
| 78. | Кресло "Сонет" (инв.№ АМО Никель 110852000001056) | 689 | 2014 | 1 | По назначению |
| 79. | Кресло КД-365 (инв.№ АМО Никель 110852000001057) | 690 | 0 | 1 | По назначению |
| 80. | Кресло компьютерное "Престиж" (инв.№ АМО 110852000001058) | 691 | 0 | 1 | По назначению |
| 81. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001059) | 692 | 2014 | 1 | По назначению |
| 82. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001060) | 693 | 2012 | 1 | По назначению |
| 83. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001061) | 694 | 2014 | 1 | По назначению |
| 84. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001062) | 695 | 2014 | 1 | По назначению |
| 85. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001063) | 696 | 0 | 1 | По назначению |
| 86. | Стол-приставка 180*97*73,5 (инв.№соб.110106000000061)(110852000001480) | 1257 | 2012 | 1 | По назначению |
| 87. | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001047) | 105 | 2012 | 1 | По назначению |
| 88. | МФУ Samsung SCX-3200 (инв.№ АМО Никель 1108520001048) | 106 | 2012 | 1 | По назначению |
| 89. | СП С2D 7500/ASRock EAR001 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001049) | 107 | 2012 | 1 | По назначению |
| 90. | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001050) | 108 | 2012 | 1 | По назначению |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|--|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 91. | Персональный компьютер (инв.№ АМО Никель 110852000001051) | 109 | 2011 | 1 | По назначению |
| 92. | ККМ МИКРО 104К (инв.№ АМО Никель 110852000001052) | 110 | 2009 | 1 | По назначению |
| 93. | Монитор SAMSUNG (инв.№ АМО Никель 110852000001053) | 111 | 2009 | 1 | По назначению |
| 94. | Персональный компьютер 5700/Asus CM3-350(2) (инв. № АМО Никель 110852000001042) | 100 | 2009 | 1 | По назначению |
| 95. | МФН HP Lazer Jet Pro M 153 dnf (инв.№ АМО Никель 110852000001043) | 101 | 2011 | 1 | По назначению |
| 96. | Персональный компьютер 5700/Asus ESO22 (1) (инв.№ АМО Никель 110852000001044) | 102 | 2009 | 1 | По назначению |
| 97. | Кассовый аппарат Микро 105К (инв.№ АМО Никель 110852000001045) | 103 | 2014 | 1 | По назначению |
| 98. | Принтер HP LaserJet Pro P1102 | 1220 | 2014 | 1 | По назначению |
| 99. | ПК C2D 7500/ASRock EAR002 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001046) | 104 | 2012 | 1 | По назначению |
| 100. | Телефон ВВК 78 | 1221 | 2014 | 1 | По назначению |
| 101. | Кофеварка Филипс HD 7546 | 162 | 2011 | 1 | По назначению |
| 102. | Качели на металлических стойках (инв № АМО 0000000000000009) | 259 | 2009 | 1 | По назначению |
| 103. | Урна У-56, художественная со вставкой | 348 | 2014 | 1 | По назначению |
| 104. | Урна УН-1 | 349 | 2014 | 1 | По назначению |
| 105. | Урна УН-1 | 350 | 2012 | 1 | По назначению |
| 106. | Урна УН-1 | 351 | 2014 | 1 | По назначению |
| 107. | Скамья (Артикул 2102) 110852000001463 | 1330 | 2012 | 1 | По назначению |
| 108. | Скамья (Артикул 2102) 110852000001464 | 1332 | 2012 | 1 | По назначению |
| 109. | Урна УН-1 | 352 | 2014 | 1 | По назначению |
| 110. | Скамья (Артикул 2102) 110852000001465 | 1333 | 2014 | 1 | По назначению |
| 111. | Скамья (Артикул 2102) 110852000001466 | 1334 | 2012 | 1 | По назначению |
| 112. | Урна УН-1 | 353 | 2014 | 1 | По назначению |
| 113. | Урна УН-1 | 354 | 2012 | 1 | По назначению |
| 114. | Урна УН-1 | 355 | 2012 | 1 | По назначению |
| 115. | Урна УН-1 | 356 | 2014 | 1 | По назначению |
| 116. | Урна УН-1 | 357 | 2014 | 1 | По назначению |
| 117. | Урна УН-1 | 358 | 2012 | 1 | По назначению |
| 118. | Урна УН-1 | 359 | 2014 | 1 | По назначению |
| 119. | Урна УН-1 | 360 | 2012 | 1 | По назначению |
| 120. | Урна УН-1 | 361 | 2012 | 1 | По назначению |
| 121. | Урна УН-1 | 362 | 2014 | 1 | По назначению |
| 122. | Скамья садово-парковая на металлических ножках (инв № АМО...600685) | 317 | 2014 | 1 | По назначению |
| 123. | Столбы (АМО ...3020) | 324 | 2012 | 1 | По назначению |
| 124. | Урна железобетонная | 326 | 2011 | 1 | По назначению |
| 125. | Урна железобетонная | 327 | 2011 | 1 | По назначению |
| 126. | Газонное ограждение 2000*500 - 750 шт | 1185 | 2013 | 750 | По назначению |
| 127. | Скамья парковая 2000*500*500 (6) | 1509 | 2012 | 1 | По назначению |
| 128. | Скамья парковая 2000*500*500 (7) | 1510 | 2012 | 1 | По назначению |
| 129. | Скамья парковая 2000*500*500 (8) | 1511 | 2012 | 1 | По назначению |
| 130. | Качели (МАФ) п.Никель ул.Печенгская д.18/9 марка 4153 (инв.№соб. 1101041198)(001841) | 1339 | 2012 | 1 | По назначению |
| 131. | Качели (МАФ) п.Никель ул.Бредова д.3 марка 4153 (инв.№соб. 1101041199)(001842) | 1341 | 2012 | 1 | По назначению |
| 132. | Урна 110852000001469 | 1340 | 2012 | 1 | По назначению |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|--|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 133. | Урна 110852000001470 | 1342 | 2012 | 1 | По назначению |
| 134. | Урна УН-1 | 387 | 2012 | 1 | По назначению |
| 135. | Урна УН-1 | 388 | 2012 | 1 | По назначению |
| 136. | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600758) | 242 | 2012 | 1 | По назначению |
| 137. | Эмблема "Никель" | 391 | 2012 | 1 | По назначению |
| 138. | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600761) | 246 | 2012 | 1 | По назначению |
| 139. | Карусель (Артикул 4192) Материал: дерево, фанера 110852000000220 | 1266 | 2011 | 1 | По назначению |
| 140. | Скамья (Артикул 2102) 110852000000203 | 1269 | 2013 | 1 | По назначению |
| 141. | Скамья (Артикул 2102) 110852000000204 | 1270 | 2013 | 1 | По назначению |
| 142. | Урна УН-1 | 379 | 2012 | 1 | По назначению |
| 143. | Урна УН-1 | 380 | 2012 | 1 | По назначению |
| 144. | Урна УН-1 | 381 | 2012 | 1 | По назначению |
| 145. | Урна УН-1 | 382 | 2011 | 1 | По назначению |
| 146. | Урна УН-1 | 383 | 2013 | 1 | По назначению |
| 147. | Урна УН-1 | 384 | 2013 | 1 | По назначению |
| 148. | Урна УН-1 | 385 | 2012 | 1 | По назначению |
| 149. | Урна УН-1 | 386 | 2012 | 1 | По назначению |
| 150. | Подставка из природного камня "пироксенит" | 667 | 2012 | 1 | По назначению |
| 151. | Электрическая печь HARVIA ProfiHRL260400 (инв. № АМО Никель 110852000001055) | 112 | 2013 | 1 | По назначению |
| 152. | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 3 (инв.№ АМО Никель 110852000001030) | 113 | 2012 | 1 | По назначению |
| 153. | Урна 36 литров - 100 шт. | 1187 | 2013 | 100 | По назначению |
| 154. | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001031) | 114 | 2012 | 1 | По назначению |
| 155. | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 4 (инв.№ АМО Никель 110852000001032) | 115 | 2012 | 1 | По назначению |
| 156. | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001033) | 116 | 2012 | 1 | По назначению |
| 157. | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103070) | 284 | 2013 | 1 | По назначению |
| 158. | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103071) | 286 | 2012 | 1 | По назначению |
| 159. | Урна 36 литров - 8 шт. | 1216 | 2013 | 8 | По назначению |
| 160. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600715) | 219 | 2012 | 1 | По назначению |
| 161. | Газонное ограждение 2000*500 - 250 шт | 1217 | 2013 | 250 | По назначению |
| 162. | Песочница "Ромашка" (АМО ...0013) | 287 | 2012 | 1 | По назначению |
| 163. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600714) | 220 | 2013 | 1 | По назначению |
| 164. | Плита шлифованная из природного камня (АМО 000021010600678) | 288 | 2012 | 1 | По назначению |
| 165. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600713) | 221 | 2013 | 1 | По назначению |
| 166. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600708) | 222 | 2012 | 1 | По назначению |
| 167. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600709) | 223 | 2013 | 1 | По назначению |
| 168. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600712) | 224 | 2012 | 1 | По назначению |
| 169. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600711) | 225 | 2013 | 1 | По назначению |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|---|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 170. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600707) | 226 | 2012 | 1 | По назначению |
| 171. | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600710) | 227 | 2013 | 1 | По назначению |
| 172. | Газонное ограждение (инв № АМО 000000110103019) | 231 | 2012 | 1 | По назначению |
| 173. | Урна с металлической вставкой | 336 | 2013 | 1 | По назначению |
| 174. | Урна У-24 со вставкой | 345 | 2012 | 1 | По назначению |
| 175. | Кровать деревянная (АМО 000021010600577) | 267 | 2013 | 1 | По назначению |
| 176. | Металлический стол (АМО 000021010601006) | 269 | 2012 | 1 | По назначению |
| 177. | Металлический стол (АМО 000021010601007) | 270 | 2013 | 1 | По назначению |
| 178. | Ограждение СГО-10 (254 м) (АМО ...037) | 271 | 2012 | 1 | По назначению |
| 179. | Памятник (000021010600366) | 274 | 2011 | 1 | По назначению |
| 180. | Песочница (АМО 000021010600682) | 275 | 2012 | 1 | По назначению |
| 181. | Урна УН-1 | 363 | 2013 | 1 | По назначению |
| 182. | Урна УН-1 | 364 | 2012 | 1 | По назначению |
| 183. | Урна УН-1 | 365 | 2013 | 1 | По назначению |
| 184. | Урна УН-1 | 366 | 2012 | 1 | По назначению |
| 185. | Урна УН-1 | 367 | 2011 | 1 | По назначению |
| 186. | Урна УН-1 | 368 | 2012 | 1 | По назначению |
| 187. | Урна УН-1 | 369 | 2013 | 1 | По назначению |
| 188. | Урна УН-1 | 370 | 2012 | 1 | По назначению |
| 189. | Урна УН-1 | 371 | 2013 | 1 | По назначению |
| 190. | Урна УН-1 | 372 | 2012 | 1 | По назначению |
| 191. | Урна УН-1 | 373 | 2011 | 1 | По назначению |
| 192. | Урна УН-1 | 374 | 2012 | 1 | По назначению |
| 193. | Урна УН-1 | 375 | 2013 | 1 | По назначению |
| 194. | Урна УН-1 | 376 | 2012 | 1 | По назначению |
| 195. | Урна УН-1 | 377 | 2013 | 1 | По назначению |
| 196. | Урна УН-1 | 378 | 2012 | 1 | По назначению |
| 197. | DVD проигрыватель Phanton | 58 | 2013 | 1 | По назначению |
| 198. | Автомонитор TV.DVD MYSTERY ММТС-1030D | 60 | 2010 | 1 | По назначению |
| 199. | Аппарат высокого давления К 5.20 Plus BL, код 1.069-956 | 61 | 2014 | 1 | По назначению |
| 200. | Бензокоса | 158 | 2011 | 1 | По назначению |
| 201. | Бензопила (инв.№ АМО Никель 110852000001054) | 702 | 2013 | 1 | По назначению |
| 202. | Генератор ENDRESS-ESE 60 DBS-OHV | 670 | 2012 | 1 | По назначению |
| 203. | Гидроцилиндр | 672 | 2013 | 1 | По назначению |
| 204. | Домкрат | 59 | 2011 | 1 | По назначению |
| 205. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001141) | 187 | 2014 | 1 | По назначению |
| 206. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001142) | 202 | 2011 | 1 | По назначению |
| 207. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001143) | 190 | 2013 | 1 | По назначению |
| 208. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001144) | 204 | 2012 | 1 | По назначению |
| 209. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001145) | 199 | 2013 | 1 | По назначению |
| 210. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001146) | 192 | 2011 | 1 | По назначению |
| 211. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001147) | 195 | 2014 | 1 | По назначению |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|---|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 212. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001148) | 186 | 2011 | 1 | По назначению |
| 213. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001149) | 201 | 2013 | 1 | По назначению |
| 214. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001150) | 205 | 2012 | 1 | По назначению |
| 215. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001151) | 197 | 2013 | 1 | По назначению |
| 216. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001152) | 198 | 2011 | 1 | По назначению |
| 217. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001153) | 194 | 2014 | 1 | По назначению |
| 218. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001154) | 191 | 2011 | 1 | По назначению |
| 219. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001155) | 189 | 2013 | 1 | По назначению |
| 220. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001156) | 203 | 2012 | 1 | По назначению |
| 221. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001157) | 200 | 2013 | 1 | По назначению |
| 222. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001158) | 184 | 2011 | 1 | По назначению |
| 223. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001159) | 185 | 2014 | 1 | По назначению |
| 224. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001160) | 188 | 2011 | 1 | По назначению |
| 225. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001161) | 196 | 2013 | 1 | По назначению |
| 226. | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001162) | 193 | 2012 | 1 | По назначению |
| 227. | Заточное устройство (инв.№ АМО 000021010600325) | 86 | 2014 | 1 | По назначению |
| 228. | Комплект дымохода | 71 | 2010 | 1 | По назначению |
| 229. | Компрессор В 7000 270 FT | 96 | 2014 | 1 | По назначению |
| 230. | Охранная система GSM Элемент-1112 | 74 | 2012 | 1 | По назначению |
| 231. | Охранная система GSM Элемент-1112 (110852..14) | 272 | 2012 | 1 | По назначению |
| 232. | Охранно-пожарная сигнализация (АМО 000021010600299) | 273 | 2013 | 1 | По назначению |
| 233. | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 2012 | 1 | По назначению |
| 234. | перфоратор BOSCH GBH 11 DE | 92 | 2014 | 1 | По назначению |
| 235. | Пускозарядное устройство ЗУ-ППУ-1 | 669 | 2014 | 1 | По назначению |
| 236. | Пылесос Black&Decker RAV 1205 | 157 | 2014 | 1 | По назначению |
| 237. | Радиотелефон DECT Panasonic KX-TG1611 | 00-000002 | 2014 | 1 | По назначению |
| 238. | система для телеинспекции канализационного стояка и ограничения водоотведения "КИТ" | 98 | 2013 | 1 | По назначению |
| 239. | Станок Марка Д-300 (инв.№ АМО 000021010600325) | 87 | 2010 | 1 | По назначению |
| 240. | Подъемный механизм гидравлический МАЗ | 671 | 2014 | 1 | По назначению |
| 241. | Прицеп - станция компрессорная передвижная ПКС 5,25А | 93 | 2014 | 1 | По назначению |

Описание технического состояния оборудования представлено в справке о характеристиках имущества от 27.07.2015 г. (см. приложение к отчету).

Таблица 6.8 – Описание строительных изделий

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Год выпуска | Количество, шт. | Фактическое использование |
|-------|--|------------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | Бордюрный камень БР 100.20.80 ГОСТ 6665-91 (204 шт.) (инв.№ соб.1900001) (инв. № 110852000001440) | 1203 | 2011 | 204 | По назначению |
| 2 | Бортовой камень (инв № АМО 000000110103021) | 218 | 2010 | 1 | По назначению |

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-июне 2015 г.⁵

Таблица 7.1

| | Июнь 2015г. | В % к | | I полу-годие 2015г. в % к I полу-годию 2014г. | Справочно | | |
|---|-----------------------|---------------------|--------------------|---|---------------------|--------------------|---|
| | | июню 2014г. | маю 2015г. | | июнь 2014г. в % к | | I полу-годие 2014г. в % к I полу-годию 2013г. |
| | | | | | июню 2013г. | маю 2014г. | |
| Валовой внутренний продукт млрд. рублей | 16564,8 ¹⁾ | 97,8 ²⁾ | | | 100,6 ³⁾ | | |
| Индекс промышленного производства ^{4),5)} | | 95,2 | 100,6 | 97,3 | 100,4 | 99,9 | 101,5 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей | 294,5 | 101,6 | 101,7 | 102,9 | 103,0 | 102,7 | 103,0 |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км | 397,6 | 96,6 ⁶⁾ | 96,0 | 97,7 ⁶⁾ | 102,9 | 95,5 | 101,4 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 184,6 | 97,8 ⁶⁾ | 97,2 | 99,3 ⁶⁾ | 106,3 | 98,4 | 105,7 |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей | 2232,0 | 90,6 | 100,4 | 92,0 | 101,1 | 100,6 | 103,0 |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей | 641,5 | 97,7 ⁶⁾ | 102,6 | 98,5 ⁶⁾ | 101,1 | 101,8 | 101,0 |
| Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США | 46,5 ⁷⁾ | 66,3 ⁸⁾ | 97,1 ⁹⁾ | 67,4 ¹⁰⁾ | 104,2 ⁸⁾ | 93,1 ⁹⁾ | 99,3 ¹⁰⁾ |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 30,9 | 70,2 | 98,2 | 70,9 | 107,5 | 92,6 | 101,9 |
| импорт товаров | 15,6 | 59,7 | 95,0 | 61,3 | 99,0 | 94,1 | 95,2 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей ¹¹⁾ | 1203,8 | 92,9 | 119,6 | 94,6 | 99,3 | 119,0 | 96,7 |
| Индекс потребительских цен | | 115,3 | 100,2 | 116,0 | 107,8 | 100,6 | 107,0 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾ | | 113,1 | 100,7 | 111,8 | 108,9 | 100,8 | 106,3 |
| Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾ | | 96,5 ⁶⁾ | 108,2 | 96,9 ⁶⁾ | 96,6 | 104,8 | 99,0 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹¹⁾ : | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 35930 | 107,0 ⁶⁾ | 104,5 | 106,1 ⁶⁾ | 110,1 | 104,7 | 110,6 |
| реальная | | 92,8 ⁶⁾ | 104,3 | 91,5 ⁶⁾ | 102,1 | 104,1 | 103,4 |
| Общая численность безработных, млн. человек | 4,1 ¹²⁾ | 108,6 ⁶⁾ | 95,3 | 106,3 ⁶⁾ | 90,2 | 99,6 | 94,3 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек | 1,0 | 110,9 ⁶⁾ | 97,0 | 105,2 ⁶⁾ | 89,6 | 96,0 | 87,9 |

1) Данные за I квартал 2015г. (первая оценка).
2) I квартал 2015г. в % к I кварталу 2014 года.
3) I квартал 2014г. в % к I кварталу 2013 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
5) С учетом поправки на неформальную деятельность.
6) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
7) Данные за май 2015 года.
8) Май 2015г. и май 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Май 2015г. и май 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
10) Январь-май 2015г. и январь-май 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
11) Данные за периоды 2015г. - оценка.
12) Предварительные данные.

⁵Источник информации: http://www.gks.ru/bgd/free/B15_00/Main.htm

7.2 Обзор экономического положения в Мурманске и Мурманской области в январе-июне 2015 г.⁶

Таблица 7.2

| | Январь-июнь 2015 | Январь-июнь 2015 в % к январю-июню 2014 | Июнь 2015 в % к | |
|--|------------------|---|---------------------|---------------------|
| | | | июню 2014 | маю 2015 |
| Индекс промышленного производства ²⁾ | x | 106,5 | 111,1 | 100,5 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | x | 123,1 | 123,4 | 99,7 |
| Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн. руб. | 12226,0 | 101,7 | 89,9 | 145,0 |
| Ввод в эксплуатацию жилых домов ³⁾ , тыс. кв. м общей площади | 4,9 | 161,7 | x | x |
| Объём продукции сельского хозяйства ³⁾ , млн. руб. | 1108,3 | 80,4 | 66,9 | 79,2 |
| Производство продукции животноводства | | | | |
| скот и птица на убой (в живом весе), тыс. т | 5,1 | 75,8 | 50,5 | 53,1 |
| молоко, тыс. т | 10,5 | 89,6 | 87,0 | 92,6 |
| яйца, млн. шт. | 4,2 | 88,0 | 74,4 | 106,5 |
| Объём перевозок грузов ⁴⁾ , млн. т | 15,4 | 93,5 | 78,9 | 103,2 |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 76549,6 | 84,5 | 89,9 | 91,2 |
| Оборот общественного питания, млн. руб. | 4572,9 | 95,7 | 90,6 | 83,3 |
| Объём платных услуг населению ³⁾ , млн. руб. | 26253,2 | 96,7 | 94,8 | 100,7 |
| Среднедушевые денежные доходы населения (январь-май 2015) ³⁾ , руб. в месяц | 33497,1 | 105,8 ⁵⁾ | 107,5 ⁶⁾ | 87,1 ⁷⁾ |
| Реальные располагаемые среднедушевые денежные доходы (январь-май 2015) ³⁾ | x | 92,4 ⁵⁾ | 94,4 ⁶⁾ | 86,1 ⁷⁾ |
| Среднемесячная заработная плата одного работника организаций (январь-май 2015) | | | | |
| номинальная, руб. | 44677,3 | 104,4 ⁵⁾ | 104,6 ⁶⁾ | 106,5 ⁷⁾ |
| реальная | x | 90,2 ⁵⁾ | 90,6 ⁶⁾ | 106,1 ⁷⁾ |
| Индекс потребительских цен | x | 115,5 | 114,4 | 100,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец июня 2015), тыс. человек | 7,0 | x | 109,5 | 93,7 |

¹⁾ Данные в стоимостном выражении приведены в действовавших ценах, темпы роста (индексы физического объёма) – в сопоставимых ценах, по виду экономической деятельности «Строительство» – в постоянных ценах.

²⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

³⁾ По предварительным данным.

⁴⁾ По автомобильному транспорту – перевезено грузов транспортом организаций всех видов экономической деятельности (кроме малых предприятий), занимающихся грузовыми автоперевозками.

⁵⁾ Январь – май 2015 года к январю – маю 2014 года.

⁶⁾ Май 2015 года к маю 2014 года.

⁷⁾ Май 2015 года к апрелю 2015 года.

Динамика экономического положения

Анализ социально-экономического положения г. Мурманска и мурманской области показывает отрицательную динамику развития по многим показателям.

Индекс промышленного производства в январе – июне 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 106,5%, в июне 2015 года по сравнению с июнем 2014 года – 111,1%.

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе – июне 2015 года составил 12226,0 млн. рублей или 101,7% к соответствующему пе-

⁶Источник информации: http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmans_kstat/resources/77d91180488630718bf5dbf7eaa5adf2/012334031.pdf

риоду предыдущего года, в июне 2015 года – 2542,6 млн. рублей или 89,9%. По предварительным данным, в январе – июне 2015 года введены в эксплуатацию 53 квартиры (в январе – июне 2014 года – 48), в том числе индивидуальными застройщиками за счёт собственных и заёмных средств – 29 квартир (в январе – июне 2014 года – 6).

В январе – июне 2015 года оборот розничной торговли на 97,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,8% (в январе – июне 2014 года – соответственно 96,2% и 3,8%).

Из непродовольственных товаров в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем сократилась реализация тканей (на 78,8%), ламп газоразрядных люминесцентных (на 39,0%), спортивных товаров (на 25,9%). Выросла реализация автомобильных деталей, узлов и принадлежностей (на 6,4%), мобильных телефонов (на 10,6%), товаров, проданных через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» (на 65,9%).

Оборот общественного питания в январе – июне 2015 года составил 4572,9 млн. рублей или 95,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в июне 2015 года – 645,3 млн. рублей или 90,6%.

Во II квартале 2015 года по сравнению с I кварталом 2015 года оценка предпринимателями своего экономического положения улучшилась и выглядела следующим образом – руководители 90,5% организаций оптовой торговли оценили экономическую ситуацию как «благоприятную» и «удовлетворительную», как «неблагоприятную» – 9,5% (в I квартале 2015 года – соответственно 85,7% и 14,3%). В то же время наблюдается снижение уверенности предпринимателей в благоприятном развитии экономической ситуации. Так, если в I квартале 2015 года 90,5% предпринимателей полагали, что в следующем квартале ситуация будет благоприятной, то во II квартале 2015 года – 81,0%. Индекс предпринимательской уверенности²⁾ в оптовой торговле составил - 2,0%.

Индекс потребительских цен в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяце составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,2%, непродовольственные товары – 100,6, услуги – 100,4%.

Цены на непродовольственные товары в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем возросли в среднем на 0,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,7%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 102,8%, обрабатывающих производств – 98,3, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 97,8%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,4%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 101,0%, приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,01, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,2%.

Вывод: социально-экономическое положение г. Мурманск неудовлетворительное. Наблюдается сокращение производства и, как следствие, снижение численности населения. Основными развивающимися видами экономической деятельности являются торговля и другие услуги. Таким образом, сокращение предприятий базовой занятости (промышленных предприятий) ведет к падению инвестиционной привлекательности города и общему экономическому спаду.

8. ОБЗОРЫ РЫНКА

8.1 Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируруемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

1. Качество прав
 - 1.1. Обременение объекта договорами аренды
 - 1.2. Сервитуты и общественные обременения
 - 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования
 - 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
 - 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия
 - 3.1. Наличие финансового давления на сделку
 - 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
 - 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка
 - 4.1. Изменение цен во времени
 - 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
 - 5.1. Престижность района
 - 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
 - 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
 - 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики
 - 6.1. Характеристики земельного участка
 - 6.2. Размеры и материалы строений
 - 6.3. Износ и потребность в ремонте строений
 - 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики
 - 7.1. Возможности ресурсосбережения
8. Сервис и дополнительные элементы
 - 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами
 - 8.2. Наличие парковки и (или) гаража
 - 8.3. Состояние системы безопасности
 - 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

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

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

- собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды на земельный участок;

- имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных

ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

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

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне - лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

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

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки

надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению стоимости объекта недвижимости. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

8.2 Обзор рынка недвижимости Мурманской области и г. Мурманска

Объекты оценки располагаются в посёлке Никель Мурманской области.

Мурманск - город на северо-западе России, административный центр Мурманской области.

Население — 305 236 чел. (2015).

Административное деление

Город разделён на 3 внутригородские территории: Ленинский (I), Октябрьский (II) и Первомайский (III) округа. Исторические районы Мурманска: Центр города, Больничный городок, Жилстрой, Петушинка, Планерное поле, Гвардейский, Новое плато, Скальный (Восточный), Роста, Зелёный мыс, Промзона, Северное Нагорное, Южное Нагорное (Южный), Каменное плато, Долина уюта, Три ручья, Дровяное, Абрам-Мыс.

Географическое положение

Мурманск — крупнейший в мире город, расположенный за Северным полярным кругом. Город вытянулся более чем на 20 километров вдоль скалистого восточного побережья Кольского залива, в 50 километрах от выхода в открытое море. Мурманск находится в 1490 километрах к северу от Москвы и в 1020 километрах к северу от Санкт-Петербурга. В 16 км к северу от города расположено закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) город Североморск, база Северного флота. Между Североморском и Мурманском расположен посёлок-спутник Сафоново, который относится к ЗАТО. Ближайший сосед с юга — древний город Кола. Мурманск, расширяясь, уже достиг южными микрорайонами окраин

этого города. С запада и востока город окружают лесные массивы. Самая высокая точка Мурманска — безымянная сопка на восточной границе города высотой 305 метров.

Климат

Город находится в атлантико-арктической зоне умеренного климата.

Планировка и застройка

Город расположен на сопках, с сильными перепадами высоты, что определяет особенности планировки и застройки. Многие дома, стоящие на склонах, имеют ступенчатый фундамент и переменную этажность. Большинство домов в городе не превышают высоты в 9 этажей. Самым высоким зданием является восемнадцатизэтажная гостиница «Арктика». Основная застройка Первомайского района и восточной части Октябрьского (неофициально выделяемого в отдельный, «Восточный» район) — это панельные девятиэтажные здания. В центре города преобладают дома сталинской застройки, основная часть Ленинского округа состоит из «хрущёвок», в некоторых местах можно обнаружить послевоенные деревянные одноэтажные и двухэтажные дома-полубараки. Панельные девятиэтажки часто украшены разноцветной мозаикой, на улицах города можно найти раскрашенные камни — так мурманчане борются с цветовым голоданием: зимой в Мурманске основные цвета — белый и чёрный, а зима может длиться почти восемь месяцев.

К концу Великой Отечественной войны город был практически полностью сожжён. Сохранились лишь портовые сооружения и центральная, состоящая, в основном, из каменных домов, часть города. В ноябре 1945 года по решению правительства Мурманск был включён в число пятнадцати городов страны, наряду с Москвой и Ленинградом, восстановление которых объявлялось первоочередной задачей. На развитие города было выделено 100 миллионов рублей. В первые послевоенные годы были построены промышленные предприятия, причальные линии, объекты социальной инфраструктуры, телевизионный комплекс. Город был восстановлен к началу 1950-х годов. 30 сентября 1958 года в черту города включён рабочий посёлок Нагорновский.

К 1952 году объём жилой площади в городе достиг довоенного уровня, а ещё через десять лет жилой фонд увеличился втрое. После ввода в строй в 1962 году домостроительного комбината вместо кирпичных домов стали строиться типовые панельные.

Значительное расширение территории Мурманска пришлось на 1970-е — начало 1980-х годов. Подвиг добровольцев-строителей, восстанавливавших город в период войны, увековечен в памятнике «В честь строителей, погибших в 1941—1945 годах», открытом в 1974 году.

Активное строительство жилых домов в городе было прервано в начале 1990-х годов. За это время был возведён Восточный микрорайон, город расширился с трёх сторон — севера, востока и юга. Позже в 2000-х возводили крупные гипермаркеты и супермаркеты в пустыющих местах. В 2010-х заработала программа «К 100-летию города-героя Мурманска — без деревяшек». В 2016 году Мурманск будет праздновать 100-летний юбилей.

Экологическая обстановка

Средняя радиация в городе 8-13 мкР/час, что соответствует норме. Основные предприятия расположены в Промзоне и на берегу Кольского залива.

Уровень загрязнения атмосферы на 1997 год: низкий. Содержание пыли в атмосфере города ниже уровня санитарной нормы. Комплексный индекс загрязнения атмосферы города — 2.99, что ниже среднего по стране. Уровень загрязнения снижается с каждым годом.

Экономика

Промышленность

Основными отраслями экономики Мурманска являются рыболовство и рыбопереработка (действует рыбокомбинат), морской транспорт, судоремонт, морские, железнодорожные и автомобильные перевозки, металлообработка, пищевая промышленность, морская геология, геологоразведочные работы на шельфе арктических морей. Другие крупнейшие предприятия города: — «Мурманское морское пароходство», «Союз рыбопромышленников Севера», «Мурманский судоремонтный завод Минморфлота» (банкрот), «Севморпуть», «Арктикморнефтегазразведка», научно-производственное предприятие «Моргео» и крупнейший в рыбодобывающей отрасли «Мурманский траловый флот».

Основные виды выпускаемой в городе продукции включают изделия из рыбы, консервы, металлоизделия, промышленное оборудование, тару и упаковочный материал.

Торговые сети

В городе действуют торговые предприятия множества федеральных и региональных торговых сетей, в том числе таких крупных как «Эльдорадо», «Евросеть», «Связной», «О'Кей», «DNS», «Детский мир», «М.Видео», «Спортмастер», «OSTIN», «МЕХХ», «Reserved» и мн. др. В Мурманске так же представлены крупные сети общественного питания, такие как «McDonalds», «Subway», «Синнабон» и т. д.

На основании данных факторов и на основании анализа социально-экономического положения Мурманска и Мурманской области можно сделать вывод, что экономическая обстановка в данном субъекте характеризуется как относительно стабильная и сравнительно благоприятная.

Объекты оценки расположены в посёлке Никель Мурманской области (рис. 8.1).

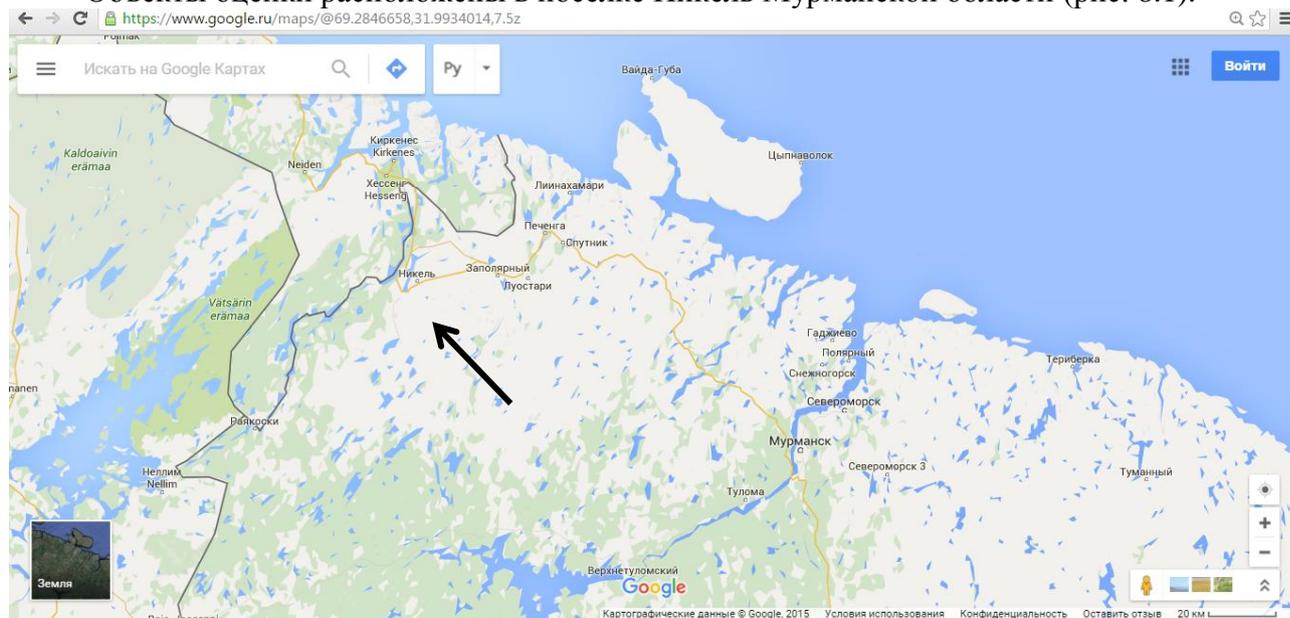


Рисунок 8.1 – Снимок Мурманской области со спутника

Транспортная доступность к объектам удовлетворительная – расположены вдоль красной линии. Объекты оценки представляют собой здания административно-офисного назначения. Таким образом, проведем более подробный анализ сегмента рынка торговой и офисной (административной) недвижимости за период июнь-июль 2015 года. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

Торговая и офисная недвижимость⁷

Основные ценообразующие факторы данного сегмента рынка недвижимости – это местоположение, материал стен (кирпич, дерево), этаж расположения, тип помещения (отдельно стоящий или встроено-пристроенный), год постройки, отделка помещения (отделка евро-стандарта, простая отделка, без отделки).

Анализируя влияние данных ценообразующих факторов на стоимость офисной недвижимости (право собственности или арендная ставка), довольно сложно выделить количественные диапазоны их влияния. Можно говорить, о том, что стоимость объекта – это есть комплексное влияние ценообразующих факторов, степень влияния каждого из них в отдельности определить довольно сложно.

Рынок коммерческой недвижимости (офисные и торговые здания и помещения) развит слабо. На рынке в качестве публичной оферты выставлено незначительное количество объектов коммерческой недвижимости.

В настоящее время в Мурманске практически не ведется строительство офисных зданий, поэтому на рынке недвижимости присутствуют объекты вторичного фонда. Зачастую под офис выкупаются жилые помещения, расположенные на первых этажах зданий, с после-

⁷ Источники информации: <http://rieltss.ru/startovyy-kvartal-tyekushcheyego-goda.html>, http://xn---btbmeqbb3adsljim3kvaz.xn--p1ai/files/realestate3_2012.pdf

дующим переводом их в нежилые. Это требует значительных финансовых затрат и длительно по времени, что крайне снижает их инвестиционную привлекательность. В перспективе планируется ограниченное строительство, т.е. в нескольких жилых домах цокольные и первых этажи будут отводиться под офисные помещения и для других коммерческих целей.

На данный момент в основном востребованы коммерческие объекты под офисы и организации сферы услуг (парикмахерские, спортзалы и т.п.) в Центральном, Октябрьском, районе города. С торговыми площадями складывается иная ситуация. В основном, под склады и оптовую торговлю используются помещения в "Северной промзоне" (северо-восточной часть города), в Ленинском округе. В центральной части города значительное число площадей бывших жилых помещений используется под магазины, минимгазины, кафе, мини-кафе.

Общий объем предложения рынка качественной торговой недвижимости города Мурманск составляет 110 000 кв. м. Наиболее крупным торговым объектом Мурманска считается ТРК «Форум» - 22 150 кв.м. Соответствующими требованиям к современным торговым комплексам признаны ТРК «Форум» и ТК «Северное Нагорное». Наибольший объем предложений сосредоточен в центральной части города, в особенности на основной транспортной магистрали - проспекте Ленина, что объясняется высокой транспортной и пешеходной доступностью. Основная доля предложений к аренде в данном районе формируется помещениями, расположенными на первых этажах жилых домов и административных зданий. Зачастую данные помещения оснащены витринным остеклением. Площадь большинства объектов, предлагаемая к аренде, составляет 200-600 кв.м. Несмотря на увеличение предложения за счет нового строительства объекты торговой недвижимости города представлены преимущественно устаревшими общественно-деловыми зданиями, перепрофилированными и реконструированными производственными объектами, рынками и встроенными торговыми помещениями (street retail).

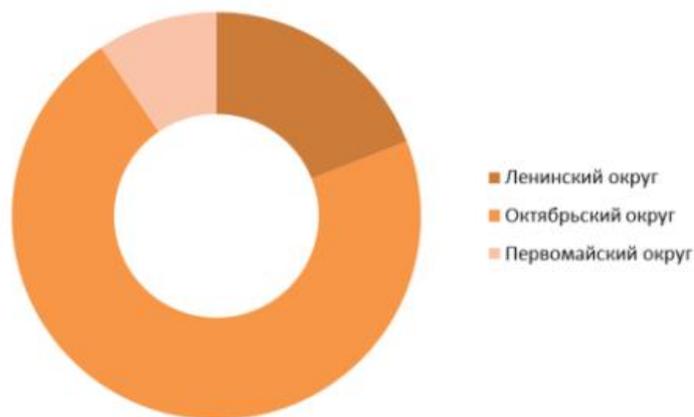


Рисунок 4. Соотношение распределения предложений торговых помещений по округам

СПРОС Наиболее активными арендаторами торговых площадей являются розничные сети магазинов одежды и обуви, магазины детских товаров и цифровой техники, сети заведений общественного питания, банки. Среди сетевых операторов в городе Мурманск развиваются операторы одежды и обуви, спортивной одежды и обуви, локальные сети товаров для детей и игрушек. Наиболее активная экспансия федеральных операторов на рынок города Мурманск началась в 2007 году (после открытия ТРК «Форум»). Среди крупных федеральных операторов (в формате якорных арендаторов) в городе Мурманск представлены гипермаркеты продуктов сети «О'КЕЙ», среди операторов бытовой техники и электроники - «Эльдорадо», «Телемакс», «Техно-шок», операторы развлечений - кинотеатр сети «Кронверк Синема». В городе не представлены международные или федеральные операторы гипермаркетов формата DIY.

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ Сохраняется дефицит предложения качественной торговой недвижимости на фоне развития федеральных и локальных операторов. Уровень вакантных площадей в торговых комплексах г. Мурманска близок к нулевому показателю. В формате

street retail ситуация противоположна. На основных торговых коридорах отмечается тенденция перемещения арендаторов из данных помещений в современные торговые комплексы, в связи с чем норма вакансии среди подобных объектов неизменно растет. Скидка на торг в данных условиях достигает 20%-25%.

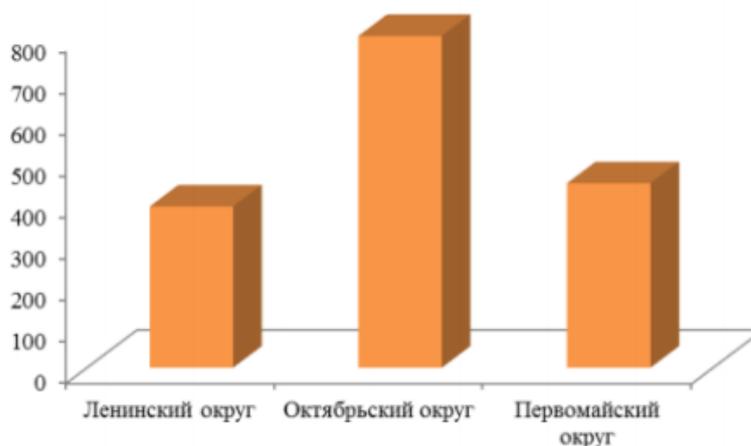


Рисунок 5. Величина средних ставок аренды по округам

Реализация проектов качественных торговых объектов в городе Мурманск является перспективным направлением, так как торговые комплексы для жителей города являются не только местом совершения покупок, но и местом проведения досуга со всей семьей и друзьями. Поэтому качественный торговый комплекс с продуманной концепцией, тщательно подобранным пулом сетевых операторов и разнообразной развлекательной составляющей не будет испытывать дефицита в посетителях и будет заполнен арендаторами.

Особенностью данного сегмента, как и всего рынка недвижимости г. Мурманска, является то, что рынок является недостаточно развитым. В результате анализа рынка было обнаружено не более 10 предложений о продаже и не более 10 предложений о сдаче в аренду объектов офисного и торгового назначения. При этом предлагаются на продажу в основном офисы и торговые помещения на первых этажах жилых домов (в жилой и деловой части города), а также отдельно-стоящие здания административно-бытового назначения, находящиеся в зонах производственной застройки г. Мурманска. Это объясняется в первую очередь низкой деловой активностью в городе, в результате строительство новых офисных зданий становится экономически неэффективным.

Большая часть представленных площадей располагается в жилых домах. Ставки аренды на офисные помещения напрямую зависят от места расположения объектов, а затем уже от оснащенности и состояния. Так, в центре города в Октябрьском районе арендная плата на офисные помещения полностью пригодные для использования по назначению составляют от 300 до 800 рублей за 1 кв. м. в месяц. Но в иных случаях эта ставка достигает и 1200-3000 рублей. При аренде жилых помещений, не выведенных из жилфонда, ставка аренды составляет в центре города 200-600 рублей за 1 кв. м, а в других районах города 150-400 рублей.

Величина арендной платы за торговую недвижимость несколько выше и составляет от 700 до 2000 рублей за 1 кв.м. в мес. В некоторых случаях достигая 3000 и более рублей. При

этом предложения о сдаче в аренду встречаются только в центральной части города (Октябрьский район).

Стоимость продажи 1 кв.метра офисной площади составляет от 30000 до 80000 рублей, 1 кв.м. торговой площади (от и до) - от 45000 до 100 000 рублей. Анализ проведен на основании информации сайтов: <http://www.bn.ru/>, <http://rn51.ru/traderent>, <http://rieltss.ru/>.

За анализируемый период наблюдается устойчивая тенденция к понижению цен в регионе, поскольку индекс цен понижается 4 недели подряд.

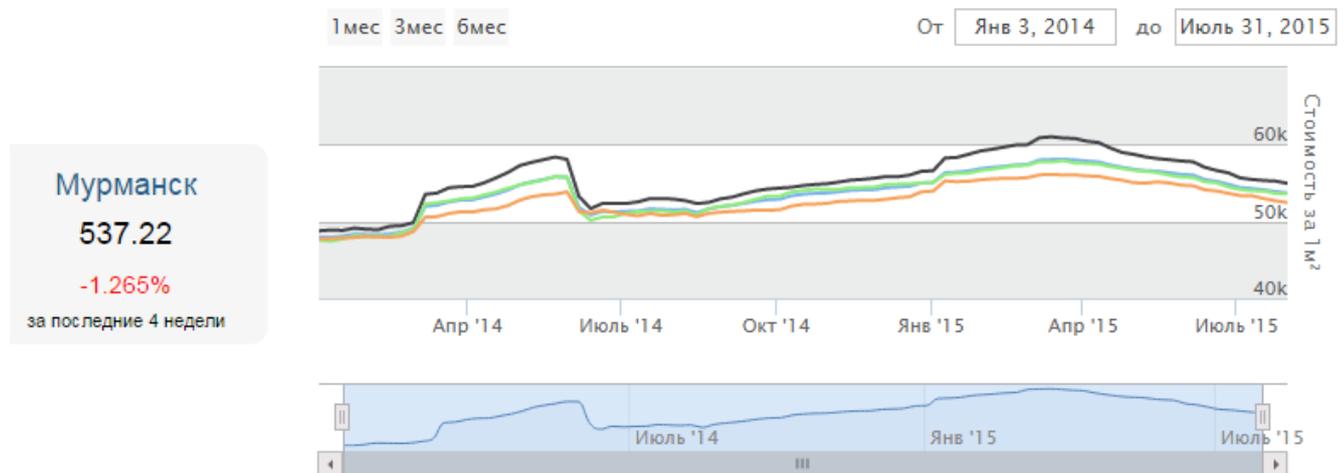


Рисунок 6. Динамика цен за 1 кв.м, январь 2014 – июль 2015⁸

Учитывая местоположение объектов оценки, а именно нахождение их в посёлке городского типа Никель Мурманской области, следует учитывать гораздо более низкий уровень развития рынка недвижимости посёлка по сравнению с областным центром. Так, на рынке торгово-офисной недвижимости Мурманской области встречаются лишь весьма разрозненные по своим параметрам предложения о продаже объектов данного сегмента, предложение не носит системный характер и количество предложений чрезвычайно мало.

Вывод: Рынки торговой и офисной недвижимости г. Мурманска являются недостаточно развитыми. Рынок торгово-офисной недвижимости Мурманской области и посёлка Никель является неразвитым. Таким образом сформировать представления о модели ценообразования на данном сегменте достаточно сложно, активность на рынке слабая. Некоторые периоды времени характеризуются повышением активности, но в основном наблюдается ее снижение, когда фиксируется практически полное отсутствие предложений о продаже или сдаче в аренду объектов. Поэтому подбирать аналоги для объектов оценки, которые могли бы сформировать мнение о стоимости объектов, сложно.

Рынок продаж прав на земельные участки

Основные ценообразующие факторы

Наиболее важными ценообразующими факторами, как правило, являются:

- 1) возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- 2) правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- 3) наличие или отсутствие обременений;
- 4) местоположение:
 - удаленность от границ с городом;
 - локальное местоположение;
 - транспортная доступность (близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.);
 - характер и состояние подъездных путей;
- 5) наличие инженерной инфраструктуры;

⁸ Источник информации: <http://www.9r.ru/analytics/murmanskaya/murmansk>

- б) наличие построек на участке;
- 7) физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Анализ ценообразующих факторов

Возможное использование земельного участка (целевое назначение)

Участки земли разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Согласно Земельному кодексу РФ земли бывают следующих категорий:

- сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- промышленного и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Правовой статус земельного участка

Земля, передаваемая инвестору, может иметь статус собственности, долгосрочной или краткосрочной аренды или предоставляться на условиях инвестиционного проекта. В первом случае существуют сделки по выкупу у муниципальных образований права собственности на земельные участки собственниками расположенных на этих участках зданий. Порядок выкупа таких участков определяет муниципальное образование в соответствии с действующим законодательством (организация аукционов или прямые продажи). Также к первому случаю можно отнести предложения прав государственной и частной собственности на незастроенные земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства, под производственную и коммерческую застройку.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды (долгосрочной и краткосрочной) на земельные участки, предоставляемые органами местного самоуправления, под строительство улучшений различного назначения (жилые, административные, торговые, редко промышленные здания). Стоит отметить, что во втором случае, как правило, предлагаются участки, расположенные в районах высокой или средней ценовой категории.

Во втором случае к продаже предлагаются права аренды на земельные участки, под индивидуальное строительство с правом выкупа земельного участка с собственностью, а также участки, предназначенные для производственной деятельности.

Кроме того, на рынке есть предложения о продаже земельных участков с частичными улучшениями и проектом строительства, предназначенных для коммерческих, реже производственных целей.

Наиболее привлекательна и, соответственно, имеет максимальную стоимость при прочих равных условиях земля в собственности. Разница передаваемых прав на земельный участок в собственности и долгосрочной аренды незначительная, поскольку право долгосрочной аренды позволяют реализовать любой инвестиционный проект. Разница заключается в том, что при выкупе земельного участка, необходимы затраты на выкуп и время на переоформление земельного участка в собственность.

Наличие или отсутствие обременений

В настоящее время в РФ действует ряд законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предписанные в которых ограничения очень часто оказывают влияние на величину стоимости не только тех участков, на которые распространяется действие указанных ограничений, но и на соседние участки. Границы и степень такого влияния в количественном выражении устанавливаются индивидуально для каждого случая.

Местоположение

Основное количество предлагаемых земельных участков под строительство коммерческих объектов и под строительство многоквартирных жилых домов расположены в центральной части города в районах деловой активности и спальных районах. Земельные участки для производственно-складских объектов - в районах промышленной застройки на окраинах города.

Участки группируются в несколько зон, каждая из которых характеризуется определенной ценовой однородностью и расположением вдоль основных транспортных магистралей и выездов из города.

Разброс цен на участки под промышленное производство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к железнодорожным путям, обеспеченности инженерными коммуникациями и от вышеописанных ценообразующих факторов. Предложения земель сельхозназначения встречаются редко, они не пользуются спросом. Имеются единичные предложения сельхозземель с перспективой использования их под СНТ или перевода под ИЖС. Разброс цен на участки под индивидуальное жилищное строительство достаточно широкий и зависит от локального местоположения участка, близости к административному центру, обеспеченности инженерными коммуникациями и от наличия улучшений.

Наличие инженерной инфраструктуры

Общее требование к участкам – инженерная обеспеченность (электрические мощности, вода, газ или возможность их подключения).

Среди предложений земельных участков объекты можно разделить на три группы:

1. Коммуникации по границе;
2. Все коммуникации на участке;
3. Частичные коммуникации (как правило, это значит, что на участке есть вода и свет, а газ либо в проекте, либо не предусмотрен вообще).

Стоимость участков без подведенных коммуникаций дешевле.

Наличие построек на участке

Еще один вид классификации включает в себя две основные категории:

1. Участки с улучшениями;
2. Участки без улучшений.

Наличие построек на участке, в зависимости от качества улучшений, может удешевлять или делать объект дороже. Удешевление может происходить за счет того, что само улучшение больше не пригодно для использования, следовательно, становится вопрос о сносе его и вывозе мусора, что влечет за собой дополнительные затраты.

Физические характеристики участка

Физические характеристики земельного участка:

- размер (площадь);
- форма (конфигурация);
- топография (рельеф);
- ландшафт;
- инженерно-геологические условия для застройки, результаты инженерно-изыскательских работ (если они проводились);
- состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.).

Наиболее значимой физической характеристикой влияющей на стоимость земельного участка является площадь.

Рынок прав на земельные участки в г. Мурманск можно считать слабо развитым. В рамках настоящего отчета был проведен анализ рынка продажи прав на земельные участки из категории земель населенных пунктов, предназначенные для производственной деятельности. В результате анализа рынка были зафиксированы предложения о продаже нескольких земельных участков с подобными характеристиками. В целом о рынке земельных участков производственного назначения в Мурманске можно сделать следующие выводы:

- предложения чаще всего встречаются на окраинах города;
- на продажу выставлены земельные участки различной площади: от 3-5 соток до 50-60 га; наиболее часто встречаются предложения о продаже земельных участков площадью 10-50 соток;
- цена предложений варьируется в пределах от 300 до 3000 рублей за 1 кв.м.

Таким образом, можно утверждать, что основным фактором, влияющим на стоимость земельного участка, расположенного в черте г. Мурманска, является его локальное местоположение – в центре или на окраине города. А также категория земель. При этом фактор масштаба влияет на стоимость слабо, так же как назначение земельных участков. В результате бесед с продавцами объектов, представленных на рынке, было выяснено, что назначение земельного участка может быть изменено (в рамках категории земель). При этом часто сами

продавцы предлагают свои услуги по изменению назначения земельных участков. Таким образом, при категории земель населенных пунктов, назначение земельных участков может варьироваться в соответствии с желанием инвестора.

Изучение динамики изменения рыночной ситуации показало, что рынок земельных участков имеет небольшую емкость, отличается также и низкой динамикой изменения цен. Это выражается в значительном периоде экспозиции земельных участков, который может достигать 1 и более года. Кроме того, цены на предлагаемые земельные участки также долгое время остаются неизменными, а в некоторых случаях незначительно снижаются для сокращения срока экспозиции. Таким образом, цены предложений и продажи земельных участков уже долгое время остаются на одном уровне (2-3 года).

В результате анализа рынка предложений о сдаче земельных участков в аренду обнаружено не было.

Вывод: Следует отметить, что рынок земельных участков в Мурманской области и в г. Мурманск не развит. Предложения о продаже прав на земельные участки встречаются достаточно редко. Сформировать представление об общерыночной модели ценообразования не представляется возможным. Поэтому оценка прав на земельные участки осуществляется в каждом конкретном случае индивидуально.

8.3 Обзор рынка легковых транспортных средств⁹

В настоящее время рынок продаж транспортных средств находится в стадии спада, что охарактеризовано низким уровнем спроса. Темпы роста производства ТС и СТ и их поставки заметно снижены по сравнению с прошлым годом.

За прошедшие 5 месяцев 2015 г. согласно оценке аналитического агентства «АВТОСТАТ», за первые 4 месяца 2015 года на покупку новых автомобилей россияне потратили 575,7 млрд. рублей. Это на 25% меньше, чем за аналогичный период прошлого года (764,7 млрд. рублей). За этот период продажи новых легковых автомобилей сократились на 38% до 487,6 тысяч штук. В тоже время средневзвешенная цена нового легкового автомобиля увеличилась на 21% и составила 1 млн. 181 тысячу рублей.

Объем российского рынка новых легковых автомобилей в апреле составил 110,6 тыс. шт., что на 49% меньше, чем в апреле 2014 года. По итогам четырех месяцев текущего объема рынка составил 386,0 тыс. шт. (-50% по сравнению с прошлым годом).

В январе – марте 2015 года на территорию Российской Федерации юридическими лицами было ввезено 87,3 тысячи легковых автомобилей, что на 45,4% меньше, чем за аналогичный период 2014 года. При этом на долю подержанной техники приходится около 2% от общего импорта.

Первое место по импорту легковых автомобилей в Россию удерживает японская марка Toyota (24,0 тыс. шт.; +1,6%). На втором - Hyundai (11,0 тыс. шт.; -31,1%). На третьей позиции – Mercedes (9,6 тыс. шт.; -12,5%). На четвертое место вышел Lexus (7,2 тыс. шт.; +63,2%), а замыкает пятерку лидеров Mitsubishi (6,3 тыс. шт.; -40,6%). В десятку самых импортируемых в 1-м квартале 2015 года марок легковых машин также вошли: Audi (6,1 тыс. шт.; +0,7%); Land Rover (3,6 тыс. шт.; -40,1%); Daewoo (2,3 тыс. шт.; -58,7%), Volvo (2,2 тыс. шт.; -45,5%) и Nissan (1,6 тыс. шт.; -90,0%).

Положительную динамику по сравнению с прошлым годом демонстрируют всего три бренда – Lexus (+63,2%), Toyota (+1,6%) и Audi (+0,7%), остальные ушли в «минус».

Лидером среди моделей по импорту в январе – марте нынешнего года стала Toyota RAV4 (10,0 тыс. шт.). Стоит отметить, что в ТОП-10 среди самых импортируемых моделей 1-го квартала вошли 4 модели бренда Toyota. На второе место вышел Hyundai ix35 (6,2 тыс. шт.). Третью позицию заняла Toyota Land Cruiser (4,0 тыс. шт.), на четвертой – Toyota Corolla (4,0 тыс. шт.). Mitsubishi ASX (3,7 тыс. шт.) замыкает пятерку моделей-лидеров. Далее следуют: Lexus NX (3,3 тыс. шт.), Toyota Highlander (2,9 тыс. шт.), Hyundai Santa Fe (2,6 тыс. шт.), Mercedes E-Class (1,8 тыс. шт.) и Lexus RX (1,6 тыс. шт.).

⁹ Анализ рынка произведен на основании данных сайтов <http://www.autostat.ru/>, <https://auto.yandex.ru/>, www.auto.ru, www.avito.ru

Лидером на российском рынке в апреле стала марка LADA с объемом 20,5 тыс. шт. (-36,7% по сравнению с апрелем 2014г). На втором месте – KIA (11,7 тыс. шт.; -37,1%). Третью строчку занял Hyundai (9,6 тыс. шт.; -44,8%). В пятерку лидеров также вошли Renault (91, тыс. шт.; -46,3%) и Toyota (7,0 тыс. шт.; -56,7%). Преодолели 3-х тысячную отметку продаж в апреле и вошли в ТОП-10 марок еще Nissan, Volkswagen, Skoda, Chevrolet и Mercedes-Benz.

Также сократилась выдача новых автокредитов на 74,1% по сравнению с I кварталом 2014 года. Доля новых автомобилей, проданных в кредит в I квартале 2015 года, составила 20,1%, что в 2 раза меньше показателя годичной давности.

Объем рынка легковых автомобилей с пробегом в апреле 2015 года составил 412,0 тыс. шт., что на 29,8% меньше, чем в апреле 2014 года. По итогам четырех месяцев текущего года ситуация выглядит немного лучше, объем рынка составил 1,5 млн. шт. (-22,7% по сравнению с прошлым годом).

Продажи традиционно лидирующей на российском рынке автомобилей с пробегом LADA снизились по итогам апреля на 29,3%, до 133,8 тыс. шт. Среди моделей лидером стала LADA 2107, но и ее продажи в апреле упали на 35,1%. Ни одна из моделей автомобилей, что вошли в ТОП-25, не продемонстрировала положительную динамику. Все ушли в «минус», в диапазоне от 16,3% (LADA Priora) до 39,3% (Toyota Corolla).

Среди брендов иномарок традиционно лидирует Toyota: за апрель текущего года продано 43,0 тыс. шт. (на 34,3% меньше, чем годом ранее). На второй строчке рейтинга иномарок – Nissan (-31,2% в апреле, реализовано 20,2 тыс. шт.), на третьей – Chevrolet (-32,5%, реализовано 16,1 тыс. шт.). Замыкает пятерку брендов-лидеров апреля Ford (-31,8%, реализовано 14,9 тыс. шт.). В ТОП-10 вошли также Hyundai, Volkswagen, Mitsubishi, Renault, KIA. Все марки из ТОП-40 показали в апреле отрицательную динамику, причем у 19 из них - падение оказалось сильнее среднерыночного показателя.

В начале года автомобили с пробегом подорожали вслед за новыми, но затем начали дешеветь. На фоне снижения цен продажи на вторичном рынке с каждым месяцем растут. Однако аналитики и игроки рынка сходятся во мнении, что покупку подержанного автомобиля сейчас ни в коем случае не стоит откладывать, так как уже в скором времени ситуация может измениться в худшую сторону. Среди главных факторов, которые влияют на ценнообразование, - стремительное падение рубля.

В июле продажи подержанных машин, по данным аналитического агентства «Автостат», достигли 452 300 штук. Это на 18,7% меньше, чем в июле прошлого года, но при этом лучший результат 2015-го. Эксперты «Яндекс.Авто», проанализировав размещенные на сайте Auto.ru объявления, также отметили рост спроса на вторичном рынке в последнюю неделю июля. Заметно большим было и количество объявлений, снятых по причине продажи машины. В последнюю неделю июля их было на 27% больше, чем месяцем ранее.

По данным «Автостата», за полгода цены на вторичном рынке снизились в среднем на 23%, а в июле машины с пробегом подешевели на 8%. Например, сейчас за трехлетний Ford Focus в хорошем состоянии просят 538 тыс. рублей. Это больше, чем год назад, когда, по данным «Автостата», подобная машина стоила в среднем 479 тыс. рублей. В начале года самую популярную на вторичном рынке иномарку оценивали в 653 тыс. рублей. Таким образом, за полгода Ford Focus подешевел на 17,6%. Для сравнения, средние цены на Toyota Camry за тот же период снизились на 24,1%, а VW Passat – на 19,7%.

Аналитики «Яндекс.Авто» также отмечают июльское снижение цен на 4-6% на автомобили В, С и D-классов в сравнении с концом декабря. Больше всего подешевели премиальные кроссоверы и внедорожники – на 20%. Например, Toyota Land Cruiser Prado в первую неделю декабря стоил на сайте Auto.ru в среднем 1,65 млн руб., через две недели уже 2,1 млн, а в июле – 1,69 млн. рублей.

На основании анализа предложений новых и подержанных ТС и СТ можно констатировать, что, подобный рынок сформировался и в данный момент он способен обеспечить необходимым числом предложений. Средняя стоимость новых легковых ТС отечественного производства составляет от 200 000 руб. до 350 000 – 500 000 руб., импортного – от 300 000 руб. до 2 200 000 – 3 000 000 руб. в зависимости от габаритов, технических характеристик, оснащенности дополнительными опциями (источник – www.auto.ru, www.avito.ru).

8.4 Обзор рынка грузовых транспортных средств¹⁰

Наибольший прирост доли у российских автопроизводителей сейчас наблюдается в сегменте грузовых автомобилей. В целом рынок грузовых машин сейчас драматично падает – по итогам полугодия он рухнул на 62% до 14 тыс. единиц. Однако продажи ведущих российских производителей грузовиков падают медленнее рынка: КамАЗ сократил продажи на 52,7% (до 14 тыс. машин), реализация грузовиков «Урал» (входит в группу «ГАЗ») сократилась всего на 7,7% (до 2,4 тыс. авто).

Соответственно, у российских грузовиков заметно выросла и доля рынка. Доля КамАЗа на рынке грузовиков увеличилась почти на 11 процентных пунктов до 54,3%, и это максимальный показатель за последние 5 лет. Доля грузовиков «Урал» подскочила почти на 10 процентных пунктов до 16,8%. Таким образом, сейчас доля российских грузовиков впервые за последние годы превысила 70%.

Не столь высокими темпами, но также удается увеличивать долю российским производителям и в сегменте легковых машин. По данным Ассоциации Европейского Бизнеса в целом рынок легковых машин за 7 месяцев текущего года упал на 35%. При этом ведущий российский автопроизводитель АвтоВАЗ сократил продажи меньше этого показателя – на 27%.

Это позволило российскому автогиганту впервые за последние годы также прирастить долю рынка: если по итогам 7 месяцев прошлого года она составляла 15,7%, то в этом году увеличилась на 2 пункта до 17,7%, а до конца года АвтоВАЗ намерен занять не менее 20% рынка.

Первые строчки ТОП-10 марта занимают два отечественных бренда КАМАЗ и GAZ. Лидер среди них и в целом на рынке – КАМАЗ, реализовавший более 1,3 тыс. автомобилей (-46,2% по сравнению с АППГ). На втором месте GAZ с продажами 466 шт., динамика тоже отрицательная (-32,5%), на третьем – MAZ (251 шт.; -60,4%), упавший ниже, чем рынок. На четвертой строчке мартовского рейтинга – Hyundai (238 шт., -44,5%), на пятой – Ural (211 шт., -43,4%). Scania, реализовавшая 194 шт. и показавшая самое большое в ТОП-10 падение (-67,9%) - на шестом месте. За нею следует Hino (177 шт., - 3,8%). В первую десятку вошел также бренд Isuzu (161 шт.), единственный среди лидеров «десятки» закончивший месяц с положительной динамикой (5,9%). Замыкают ТОП-10 брендов MAN (132 шт., -55,7%), просевший ниже рынка и Mercedes-Benz (131 шт., - 47,2%).

В модельном ряду ТОП-10 марта – три отечественных грузовика КАМАЗ и четыре GAZ. Абсолютным лидером продаж в марте стал КАМАЗ 6511 (259 шт.). На втором месте – Hyundai HD 78 (156 шт.). На третьей позиции рейтинга – КАМАЗ 4311 (144 шт.), на четвертой – КАМАЗ 6520 (131 шт.). В пятерку лучших вошел также GAZ Gazon Next (125 шт.).

Далее лидирующие на рынке модели расположились в следующем порядке: GAZ 3309 (123 шт.), Man TGS (116 шт.), Hino 300 (111 шт.), GAZ 3308 (104 шт.). Замыкает ТОП-10 марта GAZ 3310 (74 шт.). Положительная динамика в марте наблюдалась только у Hino 300 (+6,7%). У остальных – падение в диапазоне от 13,3 (GAZ 3308) до 76,4% (GAZ 3310).

Таблица 8.1 – Топ -10 марок грузовых автомобилей в России в марте 2015 года

| № | Марка | Январь-март'15 | Январь-март'14 | Изм.,% | Март'15 | Март'14 | Изм.,% |
|----|---------|----------------|----------------|--------|---------|---------|--------|
| 1. | KAMAZ | 4414 | 7144 | -38,2 | 1308 | 2430 | -46,2 |
| 2. | GAZ | 1387 | 2210 | -37,2 | 466 | 690 | -32,5 |
| 3. | MAZ | 1042 | 1918 | -45,7 | 251 | 634 | -60,4 |
| 4. | HYUNDAI | 722 | 1118 | -35,4 | 238 | 429 | -44,5 |
| 5. | URAL | 689 | 1215 | -43,3 | 211 | 373 | -43,4 |
| 6. | SCANIA | 695 | 1350 | -48,5 | 194 | 605 | -67,9 |

¹⁰ Анализ рынка произведен на основании данных сайтов <http://www.autostat.ru/>, <https://auto.yandex.ru/>, www.auto.ru, www.avito.ru

| | | | | | | | |
|-----|----------|-------|-------|-------|------|------|-------|
| 7. | HINO | 549 | 520 | 5,6 | 177 | 184 | -3,8 |
| 8. | ISUZU | 638 | 419 | 52,3 | 161 | 152 | 5,9 |
| 9. | MAN | 452 | 1124 | -59,8 | 132 | 298 | -55,7 |
| 10. | MERCEDES | 472 | 624 | -24,4 | 131 | 248 | -47,2 |
| | Всего | 13260 | 22342 | -40,6 | 3957 | 7866 | -49,7 |

Стоимость специализированных и грузовых ТС отечественного производства в среднем составляет от 300 000 руб. до 1 700 000 – 3 000 000 руб., импортного производства – от 2 500 000 руб. до 6 000 000 – 8 000 000 руб. в зависимости от специализации. Пассажирская техника (автобусы и т.п.) отечественного производства предлагаются в среднем от 600 000 руб. до 2 000 000 – 3 000 000 руб., импортного производства – от 2 500 000 руб. до 4 000 000 – 5 000 000 руб. в зависимости от пассажироместимости, мощности двигателя, класса (эконом, стандарт, люкс и т.п.) и прочих характеристик. Специализированная техника отечественного производства - от 300 000 до 3000000 руб. в зависимости от назначения (трактор, экскаватор, коммунальная техника, погрузчики, прицепы).

По прогнозам участников рынка, продажи новых легковых автомобилей в этом году упадут на 40 – 50%. Рынок же грузовиков может сократиться на 50 – 60%. Восстановление же продаж автомобилей в России стоит ожидать не ранее второй половины 2016 года.

Изучение рынка аренды показало наличие эпизодических предложений временного пользования ТС и СТ для ограниченного количества моделей. Достаточное число данных о подобных сделках (предложениях) с необходимой периодичностью отсутствуют в открытых источниках.

Информация о ценообразующих факторах

На стоимость транспортных средств и самоходной техники влияет множество общих факторов. В оценочной практике принято выделять несколько основных ценообразующих факторов, которые должны анализироваться в отчете об оценке в обязательном порядке:

- Год выпуска;
- Пробег, тыс.км. (или фактическая наработка в мото-часах);
- Техническое состояние;
- Комплектация.

Конкретный перечень ценообразующих факторов в каждом случае связан с типом оцениваемой единицы. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта весьма велико, обычно в процессе исследования рынка исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены объекта (сделки с ним).

Далее в расчётах отбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов) ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: год выпуска, техническое состояние.

Комплектация в качестве ценообразующего фактора не рассматривалась ввиду того, что объекты реализуются в стандартной комплектации. В предложениях не указаны отличия объектов-аналогов от комплектации от базовой модели, это же характерно для объектов оценки.

8.5 Лом черных металлов¹¹

В России ежегодно образуется около 35 миллионов тонн лома черных металлов. С учетом географических особенностей и других факторов, очень выгодно с экономической точки зрения использовать около 30 миллионов тонн металлолома. В последнее время, вторичных черных металлов удается собрать в объеме составляющим 17-23 миллионов тонн.

¹¹ Источник информации: <http://vtormetall.biz/poleznaya-informatsiya/13-lom-chernyh-metallov>

Помимо этого, по мнению специалистов, на сегодняшний день общий объем вторчермета в России составляет приблизительно 1,3 миллиардов тонн.

Примерно 60 процентов от всего объема продукции, которая изготавливается из металла, спустя двадцать два года превращается в металлолом. В общем объеме, сегодня эта цифра может достигать примерно 30 миллионов тонн в год. Однако следует учесть тот фактор, что оборудование, которое сейчас эксплуатируется, имеет очень большой показатель морального старения. Основные фонды предприятий и заводов обновляются очень редко, и это часто вызывает большие трудности. В связи с этими факторами сегодня сложилась такая ситуация, что гораздо проще и, самое главное, дешевле порезать станочное оборудование завода и сдать в металлолом, чем попытаться модернизировать. Как оказалось, главная проблема состоит в том, что предприятия по утилизации вторчермета не в состоянии переработать весь имеющийся объем сырья. В связи с чем, периодически встает проблема, что склады перерабатывающих предприятий и копровые цеха металлургических комбинатов бывают буквально завалены сырьем. А в связи с тем, что на экспортный металлолом установлены высокие пошлины, сегодня, отечественные цены на лом черных металлов гораздо ниже мировых.

В связи с невысоким уровнем цен на лом черных металлов возникает большая проблема, которая мешает модернизации перерабатывающих предприятий. Стоит заметить, что наличие большого количества излишков вторчермета приводят к тому, что в первую очередь на переработку попадает сырье, которое легче всего собрать, но его качество часто бывает невысоким.

Специалисты считают, что в течение 3-5 лет черный лом, который еще не сдан на лозаготовительные базы, уменьшится в объеме на 50 процентов. Это произойдет из-за естественной коррозии металла. Стоит отметить, что некоторые виды черного металла могут превратиться в труху буквально за один год. Все это является причиной того, что ежегодно в России в землю уходит примерно 1 миллиард долларов. Именно столько стоит вторсырье, которое ржавеет, превращается в прах и безвозвратно исчезает.

Также не стоит забывать об опасности, которую таит в себе **лом черных металлов**, ожидающий переработки - это угроза обострения ситуации с экологией. Положение вещей, которое сложилось в настоящее время, может обернуться большой экологической катастрофой. Наибольшую опасность для экологической обстановки представляет легковесный вторчермет и стружка, которые очень быстро корродируют. Вместе с окислами железа в почву проникает смазочное масло, краска и множество других вредных веществ. К тому же значительные скопления покрытой маслом стружки может служить причиной возникновения крупных пожаров. Именно поэтому в странах с развитой экономикой большое значение уделяется вопросам утилизации и переработки лома черных металлов, а также их экспорту.

Сегодня пункты приема металлолома Мурманска предлагают различные услуги, облегчающие задачу поставщиков. В них же можно всегда уточнить, сколько стоит металлолом, а зачастую приемщик сам приезжает на место, сортирует, при необходимости, имеющееся металлическое сырье, взвешивает и оплачивает лом.

Цены взаимовыгодные, разумеется, и даже цены на черный лом Мурманск привлекательны для сдающих его. На стоимость влияют разные факторы – качество материала, процент примесей, необходимость транспортировки или демонтажных работ.

Есть и ограничения – никто не примет радиоактивный лом, а также такие предметы, как люки от канализации и боеприпасы, другое военное оборудование, а также автомашины без надлежащего оформления.

Кстати, скупка авто в металлолом – еще одна, ставшая популярной, услуга. Серьезная фирма, занимающаяся приемом больших объемов металлических отходов, имеет в своем распоряжении и соответствующий транспорт, и оборудование, и опытных рабочих для осуществления всех операций. Ведь прием автомобилей на металлолом – процедура непростая, а потому и подготовиться к ней следует основательно.

8.6 Демонтаж металлоконструкций¹²

Демонтаж металлоконструкций и сдача металлолома сейчас стала одним из простых способов получения дополнительного дохода. Этому способствует то, что цены на цветные и черные металлы значительно увеличились, и у большинства людей появился стимул сдать черный лом, лежащий у них мертвым грузом. Любые металлоизделия имеют конечный срок службы, по завершении которого их следует заменить на новые. Однако, подобные изделия, отслужившие свой срок можно сдать в металлолом и получить материальную выгоду, попутно внося свой вклад в улучшение экономики страны. Все это полностью относится и к металлическим отходам, образовавшимся после демонтажа металлоконструкций.

Как только появилось множество желающих избавиться от металлодержащего мусора, в большом количестве стали открываться пункты приема металлолома. Однако далеко не каждый ломозаготовитель может предложить выгодную цену за цветной или черный лом, а многие попросту занижают стоимость для увеличения своих собственных доходов. Таким образом, лучше обращаться только в крупные специализированные организации, многие годы производящие демонтаж металлоконструкций, организующие прием металлического лома и его утилизацию.

Черный металл в большом объеме содержится в массивных металлоконструкциях, частях демонтируемых строений, станочном и промышленном оборудовании, автомобилях и т.п. Разобрать такие конструкции своими силами сможет не каждое предприятие, тем более, что черный лом, образовавшийся после демонтажа металлоконструкций необходимо погрузить в специальный автотранспорт и доставить в приемный пункт.

Основное достоинство крупных металлозаготовительных компаний состоит в том, что они не только принимают цветной или черный лом в любых объемах, но и приезжают к клиентам на собственных самосвалах и своими силами организуют вывоз металлолома. Обычно, на место где должен быть произведен демонтаж металлоконструкций выезжает специалист компании, который проводит оценку объема вторсырья, производит экспресс-анализ состава металла и определяет его качество. После этого он указывает стоимость партии и стороны договариваются о продаже-покупке металлолома. После заключения договора в оговоренное время на место приезжает специальная бригада, которая производит демонтаж металлических конструкций, грузит лом на большегрузные автомобили и увозит на переработку.

Благодаря перечисленным выше плюсам, покупка цветного или черного металлолома происходит на выгодных условиях не только для ломозаготовительной компании, но и для человека, который решил от него избавиться.

Из сказанного выше можно сделать вывод, что заказать демонтаж металлоконструкций и продать металлолом специализированной организации, является наиболее разумным решением. При этом руководитель предприятия сможет избежать многочисленных затрат на наем людей, проведение демонтажных работ, аренду спецтехники и грузового транспорта. Также отпадает необходимость в организации всех перечисленных работ. Все, что потребуется, это лишь указать место, где находятся предназначенные под снос металлоконструкции и договориться о времени начала демонтажа, а всю оставшуюся работу произведут квалифицированные специалисты. Стоит учесть, что только официальные, существующие уже не первый год организации дают гарантию, что все вторичные металлы будут вывезены в кратчайшее время, а оплата будет произведена в полном объеме и без задержек. Помимо этого с крупными предприятиями может быть заключен долгосрочный договор на поставку лома черного и цветного металла.

8.7 Цена на металлолом¹³

Прежде чем говорить о том, из чего складывается цена на металлолом, следует очень четко определиться о каком вторсырье идет речь. Прежде всего, металлолом делится на три группы, это лом черных, цветных и драгоценных металлов. Скупкой лома драгоценных ме-

¹² Источник информации: <http://vtormetall.biz/poleznaya-informatsiya/12-demontazh-metallokonstruktsiy-i-sdacha-metalloloma-neplohoj-sposob-zarabotat>

¹³ Источник информации: <http://westvtormet.ru/ceny-na-lom.html>

таллов занимается ограниченный круг организаций, имеющих соответствующие лицензии, например, ломбарды, ювелирные мастерские и т.п., поэтому третью группу не рассматриваем Анализ цен производим для первых двух групп.

Черные металлы

К черным металлам относят железо и его сплавы с углеродом и другими элементами, в общем виде это сталь и чугун. Сюда также попадают марганец и хром, но о них говорить мы не будем, так как практически невероятно, чтобы у кого-либо нашелся их лом в больших количествах. В чистом виде марганец нигде не применяется, а присутствует в сплавах с другими металлами. Хромом обычно покрывают металлические изделия, чтобы предохранить их от коррозии и придать им красивый внешний вид, но в этом случае толщина покрытия исчисляется микронами. Таким образом, черный лом, который принимают пункты приема металлолома, это чугунные и стальные металлоизделия. К ним относят чугунные ванны, батареи центрального отопления, канализационные и водопроводные трубы, балки, швеллера, отходы, образовавшиеся после демонтажа металлоконструкций, а также производственные отходы в виде стружки, обрезков, просечки и т.п.

Цена на черный металлолом

Следует сразу оговориться, что цена на черный металлолом может быть разной не только в зависимости от региона (а Россия довольно большая по площади страна), но даже в одном городе или населенном пункте. К тому же существуют еще и сезонные подъемы и падения. Поэтому приведенные ниже данные позволяют только примерно представить ценовой диапазон, чтобы хоть как-то ориентироваться в ценах.

Черные вторичные металлы распределяются в соответствии с ГОСТ-ом по классам, категориям и видам и в зависимости от этого складывается их закупочная стоимость. Общий классификационный список довольно большой, но обычные пункты приема металлолома и даже крупные ломозаготовительные компании чаще всего принимают лом, разделяя его на нескольких основных категорий. Ниже приведена таблица 8.2 с ориентировочными ценами на металлолом, разделенный на категории.

Таблица 8.2 - Ориентировочные цены на металлолом

Цены указаны за 1 тонну, при поставке свыше 3 тонн цена договорная.

| Категория лома | Описание металлолома | Цена, руб. с НДС |
|----------------|--|------------------|
| 3AB | Стальной габаритный лом с толщиной стенки от 10-и мм., включая арматуру, пруток диаметром от 16 мм и длиной до 1,5 м. Трубы диаметром более 200 мм должны быть сплющены или разрезаны по образующей. Вес куска от 1 кг. Габаритные размеры до 1500x500x500 мм. | 9000 |
| 3A | Стальной габаритный лом с толщиной стенки от 4-х мм., включая арматуру, пруток диаметром от 16 мм и длиной до 1,5 м. Трубы диаметром более 200 мм должны быть сплющены или разрезаны по образующей. Вес куска от 1 кг. Габаритные размеры до 1500x500x500 мм. | 9000 |
| 5A | Стальной негабаритный лом с толщиной стенки от 4-х мм. Трубы диаметром более 200 мм длиной до 1,5 м, не сплющены или не разрезаны по образующей. Вес куска не менее 1 кг, но не более 5 тонн. | 8600 |
| 5A1 | Кусковые лом и отходы. Не допускаются проволока и изделия из проволоки. Толщина металла должна быть не менее 6 мм. Масса куска должна быть не менее 2 кг. Габаритные размеры не регламентируются. Максимальный вес куска не более 12 тонн. | 8600 |
| 5AT | Кусковые лом и отходы. Не допускаются проволока и изделия из проволоки. Толщина стенки >15мм., вес отдельной конструкции не более 12 тонн. Габаритные размеры не регламентируются. | 8600 |
| 12A | Стальной лом с толщиной менее 4-х мм., с размерами более 1500x500x500 мм. Вес куска не менее 1 кг. Кроме того: Разрезанный и разобранный автотранспорт или его части, «распотрошенный бытовой лом и его части с вынутым пластиком и прочими посторонними элементами Оцинкованный, луженый лом не допускается | 8600 |
| 12A1 | Автотранспортные средства всех категорий в сборе (с кузовами, обшивкой, колесами, | 8600 |

| | | |
|------|---|------|
| | стеклами), снятые с учета в ГИБДД, а также их не разобранные элементы (например: дверь в сборе или часть а/м с колесами) А также не разобранный бытовой лом (например холодильник с пластиком и прочее) | |
| 12А3 | Автотранспортные средства, неочищенный после первичной переработки (фрагменты кузова и их детали), засоренность не менее 10%, т, без НДС | 8600 |
| 17А | Лом чугуна габарит промышленный. Вес куска от 1 кг. Габаритные размеры до 1500x500x500 мм. | 8600 |
| 20А | Чугунный негабаритный лом промышленный, вес куска не менее кг, но не более 5 тонн | 8600 |
| 13А | Засор 7 %. Проволока и изделия из нее. Максимальные линейные размеры не регламентируются. Арматура диаметром менее 6 мм. | 7000 |

8.8 Обзор рынка компьютерной и офисной техники

По оценкам РАТЭК (Российская ассоциация торговых компаний и товаропроизводителей электробытовой и компьютерной техники), за последние 10 лет рынок электроники в России окончательно сформировался и структурировался. По темпам роста он занимает первое место на рынке товаров народного потребления, а по объемам продаж и спросу - второе - после продуктов питания.

В четвертом квартале 2014 года продажи бытовой и компьютерной техники, включая электронику, мобильные устройства и товары для офиса, в России достигли максимального показателя за весь период наблюдений и превысили 500 млрд. руб. Этот результат почти на 25% превышает показатели за аналогичный период 2013 года. Серьезные и резкие изменения курсов валют подтолкнули потребителей сделать покупки как можно быстрее и привели к ажиотажному спросу. В целом по итогам 2014 года емкость российского рынка выросла более чем на 6% и приблизилась к 1,47 трлн. руб.

Цены на компьютерную технику в конце прошлого года росли опережающими темпами. Поскольку около 95% товаров в этом сегменте – импортные, планшеты, смартфоны и ноутбуки массово подорожали на 60–80%. В целом, бюджетные модели повышение затронуло в большей степени, чем элитные гаджеты.

Ожидалось, что товары, производящиеся в России, будут дорожать медленнее, чем их импортные аналоги, но этого не произошло. Фактически все наши предприятия работают по «отвёрточной» технологии, закупая комплектующие за доллары или евро, поэтому в себестоимость продукции производители вынуждены закладывать все валютные и рыночные риски.

Сейчас ситуация на рынке неровная. Средняя стоимость смартфонов выросла лишь на 2%. Больше всего подорожал модельный ряд Lenovo и Samsung (по 3%), цены на LG и Sony выросли на 2,5%, на Apple – остались на том же уровне, а вот ASUS и Acer подешевели.

На данный момент происходит сокращение российского рынка ПК: итог первого квартала -43,6%, по сравнению с 1 кварталом 2014 года. Рынок портативных ПК сократился на 48,9%. В потребительском сегменте востребованы компактные бюджетные устройства.

В первом квартале 2015 года в Россию поставлено около 1 млн. настольных и портативных ПК. Это на 43,6% меньше, нежели в первом квартале 2014 года.

Компании - лидеры на рынке по итогам первого квартала:

- Lenovo - 22,2% от всех поставленных за квартал ПК,
- Hewlett-Packard - 16,8%,
- Acer - 10,5%,
- ASUS - 8,7%
- DNS - 6,3%.

Поставки настольных ПК сократились на 35,8%, до 464 тыс. единиц. В этом сегменте лидируют:

- Hewlett-Packard,
- Lenovo,
- DEPO Computers,
- DNS

- Aquarius.

Доминирующую позицию в коммерческом сегменте занимают настольные ПК, отметили аналитики IDC. Наблюдается тенденция смещения спроса в сторону компактных настольных систем. Эргономичные моноблоки наряду с неттопами используются в качестве полноценной замены традиционных ПК.

На рынке портативных ПК сокращение на 48,9% до 536 тыс. штук в сравнении с первым кварталом 2014 года. В пятерке ведущих поставщиков:

- Lenovo,
- Acer,
- Hewlett-Packard,
- ASUS
- Dell.

Предпочтение и доля пользователей компьютерной техникой в РФ по определенным видам за 2010—2013 гг. (млн. чел.) представлены в таблице 8.3.

Таблица 8.3 – Численность и доля пользователей компьютерной техникой в РФ

| Параметр | 2010 | | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
|-----------------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | млн. штук | % |
| Ноутбуки | 8,67 | 6,0 | 8,71 | 6,0 | 8,75 | 6,0 | 8,78 | 6,1 |
| Нетбуки | 1,82 | 3,4 | 1,84 | 3,4 | 1,86 | 3,4 | 1,88 | 3,4 |
| Системные блоки | 57,66 | 39,7 | 59,12 | 40,7 | 60,46 | 41,7 | 60,6 | 41,8 |
| Периферия | 58,26 | 40,1 | 59,12 | 41,3 | 61,71 | 42,5 | 62,04 | 42,8 |
| МФУ | 19,46 | 13,4 | 19,81 | 13,7 | 20,18 | 13,9 | 20,54 | 14,2 |
| Принтеры | 25,41 | 17,5 | 25,69 | 17,7 | 25,98 | 17,9 | 26,28 | 18,1 |
| Сканеры | 10,82 | 7,5 | 10,75 | 7,4 | 10,69 | 7,4 | 10,62 | 7,3 |
| Мониторы | 58,26 | 40,1 | 59,78 | 41,2 | 60,98 | 42,0 | 62,04 | 43,5 |
| Прочая техника | 51,72 | 35,6 | 51,81 | 35,7 | 51,88 | 35,8 | 51,95 | 36,4 |

Эксперты отмечают, что рост рынка потребительской электроники в настоящее время ограничен, поскольку близок к своему насыщению. Кроме того, на рынок негативно влияют общая экономическая ситуация в России и колебания курсов валют. Участники рынка бытовой электроники уже сейчас констатируют снижение продаж.

В Мурманской области основными конкурентами на рынке компьютерной и офисной техники являются следующие фирмы:

- Альфакомп;
- техноград;
- техносила;
- техноцентр.

Цена компьютерной и офисной техники главным образом зависит от фирмы-производителя и технических характеристик товара. Так, наиболее высокие цены отмечаются у товаров компаний Apple и Samsung, а наиболее низкие у Prestigo и Lenovo.

8.9 Обзор рынка офисной мебели

На сегодняшний день отечественная мебельная промышленность насчитывает около шести тысяч предприятий, производящих различные виды мебели. Ежегодно список предприятий пополняется новыми компаниями, расширяются и хорошо известные всем производители.

В России отмечены такие характерные для Европы закономерности, как сокращение сроков использования мебели, переход к неценовой конкуренции через повышение качества сервиса. Повышается значимость мебели вследствие рекламных кампаний, проводимых

крупными игроками рынка. Российский мебельный рынок переживает активное региональное развитие.

Основными причинами резкого взлета отечественной мебельной промышленности в настоящее время эксперты называют увеличение объемов жилищного и офисного строительства и рост благосостояния населения.

Под рынком мебели в упрощенном аспекте мы будем понимать взаимоотношения между производителями, продавцами и конечными покупателями мебели. Эти отношения формируются исходя из ряда особенностей, среди которых следующие:

- мебель - это товар длительного пользования;
- мебель - товар тщательного выбора;
- индивидуальная доставка мебели от производителя к потребителю;
- обязательность предложения услуг по сборке мебели;
- выполнение индивидуальных заказов;
- работа с потребителями по каталогам;
- представление образцов мебели в салонах;
- широкий ассортимент мебели (по различным критериям) и др.

Рынок офисной мебели в России характеризуется достаточно высокой долей отечественного производства. В 2014 году доля российского производства на рынке составила 69%.

С 2011 года сохраняется тенденция спада отечественного производства офисной мебели. В 2013-2014 году объем производства сократился до показателей ниже уровня 2010 года. Около половины всей офисной мебели производится в ЦФО.

Несмотря на сокращение объема производства, в последние три года отмечен рост экспорта отечественной продукции в натуральном выражении. Благодаря росту цены экспорта в 2014 году, объем экспорта в денежном выражении увеличился на 12,2%. Основные направления экспорта российской офисной мебели – Казахстан и Беларусь.

Сокращение объема производства на рынке в небольшой степени компенсируется ростом импорта. С 2010 года рост объема импорта, как в натуральном, так и в стоимостном выражении сопровождается ростом доли импортной продукции на рынке офисной мебели. В 2014 году доля импорта составила 30,7%.

Основные поставщики офисной мебели в Россию в 2014 году – Китай, Беларусь, Украина. Сохраняется тенденция снижения ввозных цен на продукцию из этих стран. Высокие темпы роста объема импорта показывают Польша, Литва, Тайвань.

Увеличение импорта на рынке не компенсировало в полной мере спад производства и не вывело рынок к положительной динамике. Продолжается сокращение объема рынка офисной мебели в натуральном выражении. В 2014 году сокращение составило 0,5% к предыдущему году.

По прогнозу «Экспресс-Обзор», в натуральном выражении роста рынка следует ожидать не ранее 2017 года. В денежном выражении прогнозируется рост рынка, за период 2015-2018 на 10% ежегодно.

8.10 Анализ ликвидности объектов недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественная ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

В целом недвижимость считается ликвидным имуществом, если на снижении ликвидности не сказываются следующие факторы:

- длительная консервация (неиспользование),
- отсутствие спроса на данный объект,
- явно выраженная специфичность здания или помещений, которая может создать проблемы при перепланировке, изменении разрешенного использования,

- нахождение здания в составе и на территории производственного комплекса, когда отчуждение одного объекта нарушает производственный цикл или статус секретности всего комплекса,

- объекты мобилизационного фонда.

Основным фактором, влияющим на ликвидность объекта, является его местоположение. Объекты оценки расположены в одном из посёлков городского типа Мурманской области – Никеле. Окружением объектов являются: жилые мало- и среднеэтажные дома типовой застройки, магазины продовольственных и промышленных товаров, детский сад, школа, объекты сферы услуг и пр. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры – хорошая. Транспортная доступность: удовлетворительная – объекты расположены вдоль красной линии. Развитость инженерной инфраструктуры: присутствуют все необходимые инженерные сети. Состояние прилегающей территории: удовлетворительное - территория благоустроена, не замусорена, возможен беспрепятственный доступ к объекту.

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены факторы, влияющие на степень ликвидности объектов торгово-офисного назначения, которые представлены в табл. 8.4.

Таблица 8.4 - Анализ степени ликвидности объектов сегмента рынка недвижимости «Торгово-офисные помещения»

| № п/п | Анализируемый фактор | Описание фактора | Вывод о влиянии фактора на ликвидность |
|-------|----------------------------|--|--|
| 1 | Местоположение | Посёлок области | Снижает ликвидность |
| 2 | Состояние объекта | Объект находится в удовлетворительном состоянии | Снижает ликвидность |
| 3 | Наличие документов | На объект оформлены необходимые правоустанавливающие и технические документы | Повышает ликвидность |
| 4 | Площадь объекта оценки | Площади не сдаются в аренду | Снижает ликвидность |
| 5 | Эффект масштаба | Общая площадь не превышает наиболее востребованную (300-500 м ²) | Повышает ликвидность |
| 6 | Права на земельный участок | Собственность | Повышает ликвидность |

Так, типичный срок реализации объектов жилой недвижимости при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 4-5 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 месяцев, складской и производственной недвижимости – до 1 года и выше.

Вывод:

Оценщиками были проанализированы характеристики объекта оценки и сделан вывод о том, что оцениваемые объекты находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют ремонта. Объекты могут эксплуатироваться по назначению, правоустанавливающие и документы технического характера оформлены в соответствии с нормами. С учетом характеристик объекта оценки можно сделать вывод, что ликвидность объекта оценки оценивается как низкая, реализация объектов недвижимости возможна в сроки больше типичного срока экспозиции для данных объектов (административных (офисных) и производственно-складских), т.е. до 1 года и больше.

Покупателями оцениваемого объекта могут быть представители малого и среднего бизнеса сегмента товаров, услуг, производства и пр.

8.11 Анализ ликвидности оборудования

Условно оцениваемое оборудование может быть разбито на три группы:

- 1) Стандартное оборудование;
- 2) Специализированное оборудование;
- 3) Нестандартное оборудование.

Деление оборудование на группы в зависимости от степени ликвидности представлено в таблице 8.5.

Таблица 8.5 - Деление оборудование на группы в зависимости от степени ликвидности

| Стандартное оборудование (тип I) | Специализированное оборудование (тип II) | Нестандартное оборудование (тип III) |
|--|---|---|
| <p>Серийное (крупносерийное, среднесерийное, универсальное) оборудование, выпускающееся на нескольких предприятиях крупными партиями на протяжении нескольких лет;</p> <p>Предназначено для широкого круга потребителей;</p> <p>Имеет широкое распространение на различных предприятиях как одной отрасли, так и в нескольких отраслях;</p> <p>Рынок развит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - большое число покупателей и продавцов; - предложения о покупке как б/у оборудования, так и нового, есть прайс-листы; | <p>Мелкосерийное оборудование, выпускающееся в настоящее время или в прошлом для предприятий одной крупной отрасли или нескольких отраслей;</p> <p>Может изготавливаться одним или несколькими заводами;</p> <p>Предназначено для предприятий определенной отрасли и не может быть использовано в других отраслях;</p> <p>Не имеет аналогов по техническим или полезностным характеристикам;</p> <p>Распространяется через официальных дилеров или заводом-изготовителем;</p> <p>Цены могут быть открыты и закрыты и устанавливаться только после консультации с изготовителем или дилером;</p> | <p>Изготавливается единичным (индивидуальным) производством, либо на заказ;</p> <p>Количество изготовителей ограничено;</p> <p>Жесткая привязка к технологическому циклу предприятия-заказчика;</p> <p>Сложный монтаж, а после демонтажа может иметь только стоимость, равную стоимости лома;</p> |
| <p>Пример: автотранспортные средства, дорожно-строительная техника, металлорежущее оборудование (выпускающееся крупными партиями), пищевое оборудование, торговое оборудование, насосы, компьютерная и офисная техника, мебель.</p> | <p>Пример: подъемно-транспортные средства, емкостное оборудование, оборудование мукомольной и спиртовой промышленности, текстильное оборудование, узкоспециализированное полиграфическое оборудование, оборудование кинотеатров, промышленное холодильное оборудование, оборудование котельных.</p> | <p>Пример: испытательные стенды, доменные печи, крупногабаритное емкостное оборудование, специализированное подъемное оборудование (краны-штабелеры, доковые краны), оборудование атомных электростанций.</p> |

Стандартное оборудование является ликвидным и может быть реализовано «россыпью» достаточно быстро без существенных скидок. Стоимость данного оборудования является «стоимостью в обмене».

Стоимость в обмене - стоимость оцениваемого оборудования, определяемая в предположении его возможной продажи на свободном, открытом и конкурентоспособном рынке в условиях равновесия, устанавливаемых условиями спроса и предложения (для любых, в том числе и альтернативных существующему способам использования). Стоимость «в обмене» определяется, в случае, если закладной явились отдельные единицы оборудования, либо предприятие больше не может рассматриваться рынком как действующий единый организационно-технологический комплекс, способный производить продукцию или создавать реальную стоимость.

Нестандартное оборудования является абсолютно неликвидным. Его реализация «россыпью» при сохранении выполняемых функций и полезности невозможна. Ликвидационная стоимость такого оборудования равна стоимости лома (или отдельные узлы, которые можно продать). Стоимость лома во много раз ниже, чем стоимость в «текущем использовании». Ликвидность специализированного оборудования определяется для каждого случая индивидуально. Некоторые единицы данной группы могут иметь только «стоимость в пользовании».

Стоимость в пользовании - стоимость оцениваемого объекта оценки, определенная в предположении, что он не будет продаваться на открытом, свободном и конкурентоспособном рынке, а будет использоваться в тех же целях, тем же образом и с той же эффективностью, как это сложилось на дату оценки. Большие объемы основных средств, как правило, неликвидны при их реализации «россыпью». Кроме того, такие виды имущества, как соору-

жения, передаточные устройства, специализированные объекты не могут быть реализованы в отрыве от остальных основных средств.

Их продажа после демонтажа при сохранении выполняемых функций часто бывает невозможной, либо сумма, вырученная после демонтажа существенно ниже стоимости самого демонтажа. Некоторое оборудование может вполне быть использовано другими предприятиями, однако выявление возможности реализации требует проведения серьезного анализа рынка, изучения спроса в оборудовании аналогичных предприятий. Примером может стать специализированное полиграфическое оборудование. Полиграфические машины отдельных моделей могут пользоваться спросом, другие же оказаться абсолютно неликвидными, например, по причине значительного морального износа.

Проанализировать рынок оборудования на предмет сроков экспозиции объектов не представляется возможным ввиду высокой динамичности данного сегмента рынка и сильной зависимости от множества переменных факторов макро- и микроэкономики. Для определения ориентировочного срока экспозиции объекта оценки использованы методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»¹⁴, в которых приводится следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (таблица 8.6).

Таблица 8.6 - Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

| Показатель ликвидности | Высокая | Выше средней | Средняя | Ниже средней | Низкая |
|-------------------------------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| Примерный срок реализации, месяцев. | Менее 1 | 1-2 | 2-4 | 4-6 | более 6 |

Оцениваемое оборудование относится к **стандартному оборудованию**, так как выпускается несколькими заводами-изготовителями, имеет широкое распространение на различных предприятиях как одной отрасли, так и в нескольких отраслях, рынок данного оборудования является развитым (встречаются предложения о покупке как б/у оборудования, так и нового, есть прайс-листы).

Вывод:

Оценщиками были проанализированы характеристики оцениваемого оборудования и сделан вывод о том, что оцениваемое оборудование находится в удовлетворительном состоянии. Объекты оценки могут эксплуатироваться по назначению. С учётом характеристик объекта оценки можно сделать вывод, что ликвидность объектов оценки оценивается как средняя, реализация объектов возможна в типичные сроки экспозиции для данных объектов (2-4 месяца).

Покупателями оцениваемого объекта могут быть представители малого и среднего бизнеса сферы производства товаров, оказания услуг технического и обслуживающего характера, сферы коммунального хозяйства.

¹⁴ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется *анализом НЭИ*. Для целей оценки рыночной стоимости объекта анализ НЭИ должен (кроме особых случаев) проводиться сначала для участка земли, как будто свободно, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

9.1.1. Наиболее эффективное использование земельного участка «как свободного»

Критерий законодательной разрешенности

Анализ НЭИ призван выявить наиболее эффективное использование участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

В результате анализа правоустанавливающих документов было установлено, что земельные участки находятся в аренде. Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для эксплуатации промышленных объектов.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки

в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Местоположение земельного участка имеет низкую инвестиционную привлекательность. Размещение на данных территории жилых объектов нецелесообразно.

На земельном участке располагаются административные и служебные здания и инженерная инфраструктура, необходимая для их эксплуатации. Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии и предпосылок для сноса существующих объектов недвижимости нет.

Вывод: Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием Объектов оценки является текущее использование.

9.1.2. Наиболее эффективное использование земельного участка «с улучшениями»

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Для каждого Объекта алгоритм анализа НЭИ состоит из пяти этапов.

Этап 1. Первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. При этом для Объекта предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения характеристик:

- строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано (но не снесено), на свободной части земли может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реконструирован.

Этап 2. На следующем этапе из состава перечня исключаются те функции, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений** и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения и застройку, разделение или объединение участков;
- требования, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СниП) и, в частности, по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

Этап 3. На третьем этапе анализа НЭИ изучаются возможности **физической осуществимости функций**, остающихся в перечне после процедур этапа 2. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из перечня исключаются также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Поэтому требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности (этап 5).

Этап 4. Юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их **экономической целесообразности**. Эта последняя достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и дохода на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных объектов.

Этап 5. На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько с реализацией функций, использование которых принесет собственнику **максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость**

объекта. Именно он и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Анализ застроенного земельного участка

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Объекты недвижимости, подлежащие оценке, представляют собой административные и служебные здания и инженерную инфраструктуру, необходимую для их эксплуатации.

Критерий физической возможности

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Принимая во внимание назначение оцениваемых объектов, а также их техническое состояние, проектные характеристики, оценщики пришли к мнению, что объекты можно использовать в качестве административных и служебных объектов, т.е. по прямому назначению, что не требует дополнительных вложений.

Критерий законодательной разрешенности

Использование объектов в коммерческих целях, а именно в качестве административных и служебных объектов, признано законодательно разрешенным.

Вариант использования, являющийся экономически целесообразным

Текущее использование объектов оценки должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земельного участка. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость.

В рамках настоящего Отчета данный критерий можно рассматривать в более узком разрезе – является ли текущее использование прибыльным, что, в свою очередь, и будет создавать стоимость Объекта оценки.

В результате анализа местоположения объектов оценки выявлено, что они расположены в посёлке Никель Мурманской области. Принимая во внимание функциональное назначение, физические характеристики и окружающую застройку объектов оценки, следует считать возможным доходное использование объектов в качестве административных и служебных объектов, т.е. по прямому назначению.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и максимальную стоимость объекта из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

На данном этапе анализа НЭИ из экономически обоснованных и финансово осуществимых функций объекта выбираем функцию, использование которой принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта. Именно этот вариант использования и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

По результатам выше проведенного анализа оценщики сделали вывод, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в качестве административных и служебных объектов, т.е. по прямому назначению.

9.2 Анализ наиболее эффективного использования транспортных средств, самоходной техники, оборудования и строительных изделий

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объектов были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физическая возможность использования объекта оценки ограничена их функциональным назначением. Выгоды от возможного использования не по назначению (например, утилизационная стоимость) являются заведомо меньшими, чем от его эксплуатации, что, учитывая понесенные владельцем объекта затраты по его приобретению, не будет являться *экономически приемлемым*.

Принимая во внимание указанные критерии и, согласовав их с нынешним состоянием экономики, оценщики пришли к выводу: наиболее эффективное использование ТС, СТ, оборудования и строительных изделий находящихся в работоспособном состоянии, заключается в использовании их по функциональному назначению, а находящихся в неработоспособном состоянии, заключается в реализации их по скраповой стоимости (стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь).

10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости федеральными стандартами оценки предусмотрено использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

10.1 Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход является одним из стандартных методов оценки рыночной стоимости недвижимости. В соответствии с федеральными стандартами оценки, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Таблица 10.1 - Методы оценки стоимости земельного участка

| № п.п | Наименование | Описание | Основные причины затруднений в практике использования |
|-------|------------------------|---|--|
| 1 | Метод сравнения продаж | Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Определение стоимости: Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому | Внесение корректировок |
| 2 | Метод выделения | Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с | Определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | | ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности | |
| 3 | Метод распределения | Применяется для оценки застроенных ЗУ. Определение стоимости: Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности | Определение доли ЗУ в общей стоимости комплексного объекта недвижимости |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты (дохода) | Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы | Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации |
| 5 | Метод остатка | Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы | Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (определение прибыли предпринимателя, внешнего износа, физического и функционального износа) |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Определение стоимости: Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права | Многовариантность метода |

Определение стоимости воспроизводства (замещения) улучшений

Стоимость нового строительства улучшений в текущих ценах (восстановительная стоимость) в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затраты на воспроизводство – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Затраты на замещение - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

В расчётах Оценщики определяли стоимость замещения.

При определении восстановительной стоимости объектов недвижимости Оценщиками были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2015 года. Основная формула расчета:

$$ПВС = УПВС_{1969} * I_{1969-1984} * I_{1984-2015} * V$$

где: ПВС - полная восстановительная стоимость здания на 2015 г.

УПВС1969 - стоимость строительства единицы строительного объема в ценах 1969 года, руб./куб.м.;

И1969-1984 - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года;

И1984-2015 - индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984 года в цены 2015 года;

V - строительный объем здания, куб.м.

Информационной основой стоимостных показателей послужили сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений в ценах 1969 года.

Пересчет сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. осуществляется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов" от 11 мая 1983 г., № 94. Для подобных объектов коэффициент пересчета цен 1969 года составляет 1,17 (прочие отрасли хозяйства), для Мурманской области дополнительный поправочный коэффициент 1,01.

Индекс на июль 2015 года к уровню цен 1984 года – 183,42 (Приложение №7 к письму КЦЦС от 10.07.2015 г. № КЦ/2015-07 СЗФО «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на июль 2015 года [без НДС]»).

Таким образом, Индекс перехода к ценам июля 2015 г. (Мурманская область) составит:

$$И_{2015} = 1,17 * 1,01 * 183,42 = 216,75$$

Прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа. Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения.

Предпринимательский доход отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта. Величина прибыли зависит от состояния рынка и определяется на основании наблюдения над ним. Прибыль от реализации инвестиционных проектов делится между заказчиком и подрядчиком, при этом прибыль подрядчика уже заложена в стоимость строительства.

Девелопмент как вид деятельности развит только в крупных промышленных центрах страны, в частности в Москве, Санкт-Петербурге, Казани и др. К тому же, анализ инвестиционно-строительной сферы города показал, что новое строительство в сегменте производственной недвижимости осуществляется в крайне малых объемах, что не позволяет даже гипотетически определить величину предпринимательской прибыли на строительном рынке города путём анализа рынка недвижимости. Поэтому величина прибыли предпринимателя была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» [12] (таблица 10.2).

Таблица 10.2 – Прибыль предпринимателя

| Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера) | Активный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|----|
| | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Высококласные производственно-складские объекты | 20 | 19 | 21 |
| Низкокласные производственно-складские объекты | 17 | 16 | 18 |
| Бизнес-центры класса А, В | 24 | 23 | 25 |
| ТЦ, ТК, ТРК | 25 | 23 | 26 |
| Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты | 21 | 20 | 22 |
| Объекты сельскохозяйственного назначения | 15 | 14 | 15 |
| Квартиры (многоквартирные жилые дома) | 26 | 25 | 28 |
| Базы отдыха | 19 | 18 | 20 |

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов. Износу подвержены только улучшения (здания и сооружения), по отношению к земле он не определяется.

При использовании затратного подхода фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, внешний износ.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в период 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 объектов недвижимости может быть также определен на основании визуального обследования по критериям оценки технического состояния зданий в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404 (таблица 10.3).

Таблица 10.3 – Физический износ объектов недвижимости

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта, в % от восстановительной стоимости |
|---------------------|-------------------------------|--|--|
| 0-20 | Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются от-дельные, устраняемые при текущем ре-монте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0-11 |
| 21-40 | Удовлетвори-тельное | Конструктивные элементы в целом пригод-ны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. | 12-36 |
| 41-60 | Неудовлетво-рительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 37-90 |
| 61-80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элемен-тов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивны-ми элемента-ми своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемен-та. | 91-120 |
| 81-100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в раз-рушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полно-стью ликвидированы. | - |

Функциональное (моральный) устаревание - это потеря стоимости вследствие относи-тельной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоот-ветствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному износу относят снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, материала изготовления современным требованиям к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Внешнее устаревание - вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. На сегодняшний день на рынке недвижимости невозможно производить эффективно какие-либо операции с имуществом без исчерпывающей информации о техническом состоянии объекта, как в целом, так об его отдельных конструктивных элементах и инженерных системах.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Размер внешнего износа зависит от изменений, произошедших после окончания строительства и сдачи в эксплуатацию объекта вне его при условии, что при принятии решения о строительстве и составлении проектно-сметной документации не допущены ошибки, которые изначально несут противоречия между объектом и его окружением. В противном случае внешнее устаревание может быть присуще объекту еще не построенному. Этот вид износа обычно равен потере потенциального дохода от объекта.

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом представлен далее в расчетной части отчета.

10.2 Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход является наиболее «рыночным» из трех основных подходов оценки недвижимости. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходам, которые они приносят, и использованию. Оценка этим подходом является наиболее объективной, но лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам. Информация о сделке считается достоверной в случае, если она подтверждена хотя бы одним из основных участников сделки (продавцом или покупателем), либо посредником между ними. Поэтому составление реальной базы данных о совершенных сделках с объектами недвижимости является непростой задачей.

В основе этого подхода к оценке лежит принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем приобретение на открытом рынке другого объекта аналогичной полезности.

Данный подход к оценке наиболее широко применяется для объектов недвижимости, постоянно обращающихся на открытом рынке. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Как правило, это объекты некоммерческой недвижимости – многоквартирные и индивидуальные жилые дома, коттеджи, садовые и дачные участки, гаражи. В современных российских условиях возможно получение достоверной информации о сделках по аналогичным объектам. Главной сложностью этого подхода является правильный выбор объектов-аналогов для сравнения. Прежде всего, объект-аналог должен относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый.

В результате анализа рынка недвижимости Мурманской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты продажи объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, в количестве, достаточном для применения сравнительного подхода с необходимым уровнем точности.

10.3 Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Реализуется данный подход путем пе-

речета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В этом подходе под доходом принимается арендная плата и другие источники дохода, связанные с владением недвижимостью.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения валовой выручки от владения недвижимостью.

Арендные ставки бывают: контрактными (определяемыми договором об аренде) и рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе). Наиболее важным пунктом договора аренды является распределение эксплуатационных расходов между арендатором и арендодателем. По этому признаку арендные договоры делят на три вида:

1. Договор с валовой арендной платой. В этом случае эксплуатационные расходы несет арендодатель.

2. Договор с абсолютно чистой арендой. Все эксплуатационные расходы несет арендатор.

3. Договор с чистой арендой. Эксплуатационные расходы распределяются между арендатором и арендодателем.

Доходный подход включает три метода: метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям. Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

В результате анализа рынка недвижимости Мурманской области было установлено, что на рынке на дату оценки отсутствуют факты сдачи в аренду объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, в количестве, достаточном для применения доходного подхода с необходимым уровнем точности.

Вывод: В результате проведенного анализа рынка и исследований объектов оценки оценщики считают возможным использование только затратного подхода к оценке объектов оценки.

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Затратный подход

11.1.1 Расчет стоимости земельного участка

Так как объекты капитального строительства расположены на одном земельном участке, Оценщиками было принято решение рассчитывать стоимость земельных участков под каждым объектом по площадям застройки. Для определения удельного показателя стоимости таких земельных участков были выбраны земельные участки-аналоги как наиболее близкие к объектам оценки. Далее приведена процедура расчёта удельного показателя стоимости земельных участков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Учитывая, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для оценки данного объекта эксперты использовали метод сравнительного анализа сделок. Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

Использование сравнительного подхода, в частности метода сравнения продаж, на практике дает более объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие данных о сделках купли-продажи с описанием физических и экономических характеристик объектов недвижимости;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существование методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник: Техники количественного анализа Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

Анализ рынка земельных участков г. Мурманска показал, что данный сегмент рынка недвижимости развит слабо, предложения о продаже земельных участках встречаются редко. Однако оценщикам удалось обнаружить несколько земельных участков, аналогичных объектам оценки. Основным фактором отбора является принадлежность к одному сегменту рынка - **земельные участки из категории земель населенных пунктов, а также местоположение земельных участков и назначение.**

Таблица 11.1 - Объекты-аналоги для земельных участков

| № п.п. | Дата | Адрес | Назначение | Площадь, кв.м | Цена, руб. | Цена, руб./кв.м | Описание | Источник информации |
|--------|----------|----------------------------|--------------------------------|---------------|------------|-----------------|---|---|
| 1 | авг.2015 | Мурманск, р-н Октябрьский | Под коммерческое строительство | 1300 | 1350000 | 1038,46 | Земельный участок 12,5 соток, район конечной остановки автобуса № 29 с улицы Скальная, 300-400 м от кольца остановки. Посмотреть полный фотокаталог и получить более подробную информацию об этом или о других объектах недвижимости можно на нашем сайте, а также в офисах АН «ИНВЕСТ». | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznac_heniya_484921453 |
| 2 | авг.2015 | Мурманск, р-н Первомайский | Под коммерческое строительство | 2200 | 2500000 | 1136,36 | Участок удобен для застройки. Промназначение, торгово-офисное здание, автосервис, оптовая база, мебельный цех, культурно-развлекательный центр, и т.д. Возможны варианты: 1) Размежевание и продажа участка меньшей площади(примерно 17-18 соток). 2).Аренда смежного участка с последующим выкупом,при этом общая площадь составит 40 соток. При покупке всего участка уместен торг. | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznac_heniya_455854741 |
| 3 | авг.2015 | Мурманск, р-н Октябрьский | Под коммерческое строительство | 2500 | 2500000 | 1000,00 | Участок 25 соток под строительство. | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznac_heniya_569914528 |
| 4 | авг.2015 | Мурманск, р-н Первомайский | Под коммерческое строительство | 2500 | 2500000 | 1000,00 | Продам участок площадью 25 соток. Асфальтирован, огражден. Есть электричество. Ангар металлический и другие хоз.постройки. Участок в собственности. Документы готовы. Возможен торг | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznac_heniya_603536504 |
| 5 | авг.2015 | Мурманск, р-н Октябрьский | Под коммерческое строительство | 2000 | 2500000 | 1250,00 | Продам отличный земельный участок в районе церкви на Зеленой. удобные подъездные пути, электрофицирован, охраняемая территория. | https://www.avito.ru/murmansk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznac_heniya_591269311 |

Общий перечень корректировок, вводимых при оценке, приведен в п. 8.1 отчета «Анализ общих ценообразующих факторов рынка недвижимости».

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

После каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Определение различий по основным элементам сравнения:

1. Качество прав

1.1. Передаваемые права – сопоставимы: объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности.

1.2. Наличие обременений – обременений не имеется.

2. Условия финансирования - нет различий - рыночные. Финансирование осуществляется в денежной форме единым платежом. Никаких преференций по кредитованию покупателя и отсрочке платежа не выявлено.

3. Условия продажи - нет различий - рыночные. Никакого финансового давления на сделку, ее субсидирования или прочих субъективных условий договора сделки, внешних по отношению к объекту оценки или объектам-аналогам не выявлено.

4. Условия рынка

4.1. Уторговывание - имеются различия. Согласно данным "Справочника оценщика не-движимости" (том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 113), средняя величина скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройки составляет 9%.

4.2. Время продажи - нет различий. Предложения были выявлены за период июль-август 2015 г. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемых объектов на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменением экономической ситуации за рассматриваемый период времени. Поправка на дату продажи не применялась, поскольку дата предложения к продаже объектов-аналогов близка или совпадает с датой оценки объекта оценки.

5. Местоположение - есть различия: объекты оценки расположены в населённых пунктах Мурманской области, а объекты-аналоги находятся в производственной зоне окраин города Мурманска. Корректировка вводится на основании "Справочника оценщика недвижимости", том 3, корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков (издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3, страница 75) и составляет - 50% к стоимости объектов-аналогов.

6. Экономические характеристики - нет различий - инвестиционная привлекательность всех объектов-аналогов и объекта оценки сопоставима. Никаких особых экономических факторов, снижающих или повышающих доходность земельных участков, не выявлено.

7. Сервис и дополнительные элементы

7.1. Наличие дополнительных улучшений. Отобранные для сравнения аналогичные земельные участки имеют постройки. Однако их объемы незначительны в сравнении с площадью земельных участков. В объявлениях о продаже объекты-аналоги фигурируют как незастроенные земельные участки, а, следовательно, продавец позиционирует улучшения как незначительное добавочное инженерное обеспечение, пренебрегая их стоимостью в стоимости основного объекта. Таким образом, в рамках оценки пренебрежение стоимостью улуч-

шений объектов-аналогов допустимо. Поэтому оценщики не вводят корректировку по данному элементу сравнения.

7.2. Инженерная инфраструктура - нет различий - все земельные участки обеспечены необходимыми инженерными сетями или они проходят по границе земельных участков.

8. Физические характеристики

8.1. Площадь участка - имеются различия - необходимо ввести корректировку на площадь земельного участка. Остальные физические характеристики (форма, топология, ландшафт и пр.) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Однако наличие такого изменения стоимости, а также его динамика зависит, прежде всего, от того, к какому сегменту рынка принадлежит данный земельный участок. Например, 2 кв. м в торговом центре большого города под банкомат стоят дорого, потому что там речь не о площади, а о потоках клиентов, к которым эти 2 кв. м дают доступ коммерсанту. Но если участок находится где-то на окраине, не имеет потоков клиентов и слишком мал для разумного применения, и если его не удастся разумным образом присоединить к соседнему участку, например, собственник этого соседнего участка не хочет, то его ликвидность низкая, и 1 кв. м такого участка может стоить дешево. Тогда цена 1 кв. м мала, и с ростом площади она будет расти в соответствии с меняющимся НЭИ. Т.е. цена определяется обстоятельствами (функциональное назначение, местоположение и пр.) и должна быть определена для каждого конкретного случая отдельно.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка (табл. 11.2)¹⁵.

Таблица 11.2 – Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

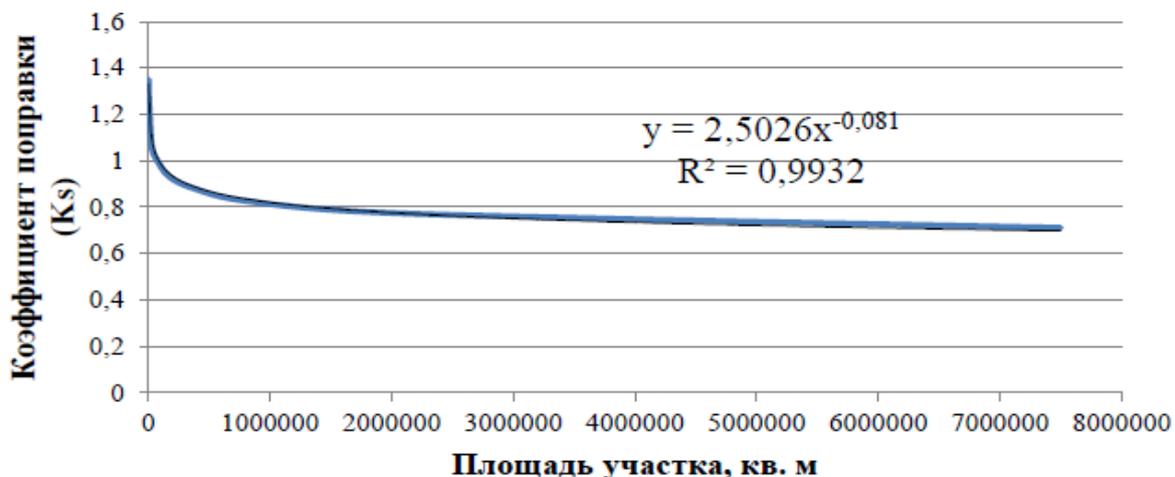


Рисунок 11.1 - График Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

¹⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). <http://www.iovrf.ru/mag.php?archive=all>

Наиболее точно (коэффициент корреляции $R^2 = 0,9932$ эту зависимость описывает следующее уравнение

$$K_S = 2,5026x^{-0,081},$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{K_{S_{00}}}{K_{S_{0A}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$K_{S_{00}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$K_{S_{0A}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 11.3 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка объекта - Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ. площадь 754,4 кв. м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012)

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|-------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь земельного участка, кв.м | 884 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Коэффициент корректировки (K_S) | 1,4445 | 1,4001 | 1,3417 | 1,3279 | 1,3279 | 1,3521 |
| Корректировка, % | | 3 | 8 | 9 | 9 | 7 |

Таблица 11.4 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка объекта - Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ.площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012)

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|-----------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Расположение объекта | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Советская 10а. | Мурманск, р-н Октябрьский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский |
| Площадь, кв.м | 884 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Цена предложения, руб. | | 1 350 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 1. Качество прав | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 2. Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|---|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 3. Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 4. Условия рынка | | | | | | |
| 4.1. Снижение цены в процессе торгов | | да (средне-рыночный торг) |
| Корректировка, в % | | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 4.2. Время продажи | июл.15 | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 5. Местоположение | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | -50 | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 6. Экономические характеристики | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 7. Сервис и дополнительные элементы | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м. | 884 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Корректировка, в % | | 3 | 8 | 9 | 9 | 7 |
| Скорректированная цена, руб. | | 486,68 | 558,41 | 495,95 | 495,95 | 608,56 |
| Количество внесенных по- | | 62 | 67 | 68 | 68 | 66 |

| | | | | | | |
|---|------------|----|----|----|----|----|
| правок по модулю n , % | | | | | | |
| Удельный вес каждого значения, % | | 21 | 20 | 19 | 19 | 20 |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб. | 524 | | | | | |

Таблица 11.5 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка объекта - Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13)

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь земельного участка, кв.м | 510 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Коэффициент корректировки (Ks) | 1,5104 | 1,4001 | 1,3417 | 1,3279 | 1,3279 | 1,3521 |
| Корректировка, % | | 8 | 13 | 14 | 14 | 12 |

Таблица 11.6 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка объекта - Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13)

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|-----------------------------------|--|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Расположение объекта | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. 14 Армии, д.13 | Мурманск, р-н Октябрьский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский |
| Площадь, кв.м | 510 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Цена предложения, руб. | | 1 350 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 1. Качество прав | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 2. Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 3. Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 4. Условия рынка | | | | | | |

| 4.1. Снижение цены в процессе торгов | | да (средне-рыночный торг) |
|---|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Корректировка, в % | | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 4.2. Время продажи | июл.15 | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 5. Местоположение | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | -50 | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 6. Экономические характеристики | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 7. Сервис и дополнительные элементы | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м. | 510 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Корректировка, в % | | 8 | 13 | 14 | 14 | 12 |
| Скорректированная цена, руб. | | 510,30 | 584,26 | 518,70 | 518,70 | 637,00 |
| Количество внесенных поправок по модулю n , % | | 67 | 72 | 73 | 73 | 71 |
| Удельный вес каждого значения, % | | 21 | 20 | 19 | 19 | 20 |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб. | 549 | | | | | |

Таблица 11.7 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка объекта - Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6)

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь земельного участка, кв.м | 147 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Коэффициент корректировки (Ks) | 1,6705 | 1,4001 | 1,3417 | 1,3279 | 1,3279 | 1,3521 |
| Корректировка, % | | 19 | 25 | 26 | 26 | 24 |

Таблица 11.8 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка объекта - Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6)

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Расположение объекта | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Мира, д.6 | Мурманск, р-н Октябрьский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский |
| Площадь, кв.м | 147 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Цена предложения, руб. | | 1 350 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 1. Качество прав | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 2. Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 3. Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 4. Условия рынка | | | | | | |
| 4.1. Снижение цены в процессе торгов | | да (средне-рыночный торг) |
| Корректировка, в % | | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 4.2. Время продажи | июл.15 | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 5. Местоположение | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | -50 | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 6. Экономические характеристики | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 7. Сервис и дополнительные элементы | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м. | 147 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Корректировка, в % | | 19 | 25 | 26 | 26 | 24 |
| Скорректированная цена, руб. | | 562,28 | 646,31 | 573,30 | 573,30 | 705,25 |
| Количество внесенных поправок по модулю n , % | | 78 | 84 | 85 | 85 | 83 |
| Удельный вес каждого значения, % | | 21 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб. | 618 | | | | | |

Таблица 11.9 – Расчёт корректировки на площадь земельного участка объекта - Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв м

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь земельного участка, кв.м | 108 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Коэффициент корректировки (Ks) | 1,7127 | 1,4001 | 1,3417 | 1,3279 | 1,3279 | 1,3521 |
| Корректировка, % | | 22 | 28 | 29 | 29 | 27 |

Таблица 11.10 - Расчет удельного показателя рыночной стоимости земельного участка объекта - Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв м

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Расположение объекта | Мурманская область, район Печенегский, п.г.т. Никель, ул. Мира, д.ба | Мурманск, р-н Октябрьский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский | Мурманск, р-н Первомайский |
| Площадь, кв.м | 108 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Цена предложения, руб. | | 1 350 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 1. Качество прав | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 2. Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 3. Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 1038,46 | 1136,36 | 1000,00 | 1000,00 | 1250,00 |
| 4. Условия рынка | | | | | | |
| 4.1. Снижение цены в процессе торгов | | да (средне-рыночный торг) |
| Корректировка, в % | | -9 | -9 | -9 | -9 | -9 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 4.2. Время продажи | июл.15 | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка, в % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 945,00 | 1034,09 | 910,00 | 910,00 | 1137,50 |
| 5. Местоположение | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | -50 | -50 | -50 | -50 | -50 |
| Скорректированная цена, | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |

| | | | | | | |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| руб. | | | | | | |
| 6. Экономические характеристики | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 7. Сервис и дополнительные элементы | | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо | сопоставимо |
| Корректировка на местоположение, % | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 472,50 | 517,05 | 455,00 | 455,00 | 568,75 |
| 8. Физические характеристики -общая площадь, кв.м. | 108 | 1300 | 2200 | 2500 | 2500 | 2000 |
| Корректировка, в % | | 22 | 28 | 29 | 29 | 27 |
| Скорректированная цена, руб. | | 576,45 | 661,82 | 586,95 | 586,95 | 722,31 |
| Количество внесенных поправок по модулю n , % | | 81 | 87 | 88 | 88 | 86 |
| Удельный вес каждого значения, % | | 21 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб. | 633 | | | | | |

Таблица 11.11 – Расчёт стоимости земельных участков, предназначенных для эксплуатации каждого объекта оценки, в соответствии с площадью застройки

| Наименование объектов, расположенных на земельном участке | Площадь застройки, кв. м | Средневзвешенная стоимость 1 кв.м в руб. | Рыночная стоимость земельного участка, руб. |
|--|--------------------------|--|---|
| Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ. площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012) | 171 | 524 | 89 614 |
| Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв. м; пл. 2 эт. 362,9 кв. м) Общ. пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13) | 516 | 549 | 283 036 |
| Здание служебных помещений (общ. пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6) | 708 | 618 | 437 339 |
| Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв м | 182 | 633 | 115 144 |

11.1.2 Расчет стоимости улучшений**Определение полной восстановительной стоимости.**

Представлено в таблице 11.12.

Определение накопленного износа

- Физический износ

Физический износ - отражает изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов и учитывается в нормах амортизационных отчислений.

Физический износ зданий определен на основании:

- данных о сроке ввода в эксплуатацию объекта, определенном на основании технического паспорта БТИ;

- Ведомственных строительных норм 53-86(р) [13].

Величина физического износа определена в разделе 6.2. «Описание объектов оценки»

- Функциональный износ

Обычный диапазон экспертных оценок такого износа составляет около (5 - 10)%. Чем более старым является здание (сооружение), тем более вероятным является наличие функционального износа, потому с учётом информации об объектах оценки принято значение функционального износа в размере 10%.⁸

- Внешний износ

Внешнее устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения.

Внешний износ определен на основе методики расчета предоставленной региональным экспертно-аналитическим центром «Перспектива»¹⁶ посредством учета внешних факторов через разницу в уровне доходов населения в отрасли рассматриваемого региона (Архангельской обл.) по сравнению с общими показателями по стране и региону (Архангельской обл.).

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{ЗП_{Мурм. обл.}}{ЗП_{страна}} \right) \cdot \left(\frac{ЗП_{отрасль_страна}}{ЗП_{страна}} \right)$$

$ЗП_{Страна}$ – средняя заработная плата по России, руб.;

$ЗП_{Мурм. обл.}$ – средняя заработная плата в Мурманской области, руб.;

$ЗП_{Страна отр}$ – средняя заработная плата в отрасли (оптовая и розничная торговля) по стране, руб.

(Данные о средних величинах получены по данным сайта Росстата www.gks.ru и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области за период январь-июль 2015 г.)¹⁷.

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{45128}{33234} \right) \cdot \left(\frac{27234}{33234} \right) = -0,113$$

По определению износ – уменьшение стоимости, поэтому значение износа (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. В данной формуле при соотношении заработной платы в регионе (или отрасли) со среднероссийской в большем единичи необходимо принять значение равное 1.

Таким образом значение внешнего износа равно:

$$I_{Вн. \%} = 1 - \left(\frac{27234}{33234} \right) = 0,181 \text{ или } 18,1\%.$$

¹⁶ «Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета». Карцев П.В.

¹⁷ Источники информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688, http://murmanskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/murmanskstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Таблица 11.12 - Результаты оценки по затратному подходу

| №п.п. | Объект | Год постройки | Литера | Ед. изм. | Кол-во | № сб. | № табл. | Стоимость измерителя в ценах 1969 г. руб. | Поправки к стоимости, коэффициенты | Стоимость изм. с уч. поправок в ценах 1969 г. руб. | Стоимость в ценах 1969 г., руб. | Индекс перехода к ценам 2015 г., Мурманская обл. | Стоимость на дату оценки без НДС, руб. | Физ. износ по паспорту, % | Фактический физ. износ, % | Функциональный износ, % | Внешний износ, % | Прибыль предпринимателя, % | Площадь ЗУ, кв.м (площадь застройки) | Стоимость кв.м ЗУ, руб. | Стоимость ОН по затратному подходу округленно, руб. | Стоимость земельного участка, руб. |
|--|---|---------------|--------|----------|--------|-------|---------|---|------------------------------------|--|---------------------------------|--|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---|------------------------------------|
| 1 | Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ.площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012) | 1969 | Б | куб.м. | 3250 | 28 | 119 | 25,3 | 1 | 25,3 | 82225 | 216,75 | 17 822 056,12 | 20 | 27 | 10 | 18,1 | 21 | 884 | 524 | 14 164 000 | 463 000 |
| 2 | Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13) | 1956 | Б | куб.м. | 3299 | 28 | 85а | 22,5 | 1 | 22,5 | 74228 | 216,75 | 16 088 618,67 | 35 | 44 | 10 | 18,1 | 21 | 510 | 549 | 9 768 000 | 280 000 |
| 3 | Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6) | 1945 | А | куб.м. | 308 | 28 | 125а | 27,7 | 1 | 27,7 | 8532 | 216,75 | 1 849 202,24 | 61 | 72 | 10 | 18,1 | 21 | 147 | 618 | 636 000 | - |
| | Тамбур | 1945 | В | куб.м. | 6 | 28 | 165а | 53,6 | 1 | 53,6 | 322 | 216,75 | 69 705,97 | 61 | 72 | 10 | 18,1 | 21 | | | 21 000 | - |
| | Тамбур | 1945 | В1 | куб.м. | 10 | 28 | 165а | 53,6 | 1 | 53,6 | 536 | 216,75 | 116 176,61 | 61 | 72 | 10 | 18,1 | 21 | | | 34 000 | - |
| Итого стоимость объекта | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 691 000 | 91 000 | |
| 4 | Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв м | 1945 | А | куб.м. | 278 | 28 | 125а | 16,5 | 1 | 16,5 | 4587 | 216,75 | 994 220,39 | 58 | 65 | 10 | 18,1 | 21 | 108 | 633 | 435 000 | - |
| | Пристройка | 1945 | Б | куб.м. | 8 | 28 | 165а | 53,6 | 1 | 53,6 | 429 | 216,75 | 92 941,29 | 59 | 66 | 10 | 18,1 | 21 | | | 33 000 | - |
| | Пристройка | 1945 | Б1 | куб.м. | 9 | 28 | 165а | 53,6 | 1 | 53,6 | 482 | 216,75 | 104 558,95 | 59 | 66 | 10 | 18,1 | 21 | | | 37 000 | - |
| Итого стоимость объекта | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 505 000 | 68 000 | |
| Итого стоимость объектов недвижимость по затратному подходу | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 25 128 000 | | |

12. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Процедура оценки машин и оборудования - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Для определения рыночной стоимости машин и оборудования используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный.

12.1 Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

ДЗ – дополнительные затраты, такие как устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т.д.

Поскольку оценке подлежит установленное оборудование, в состав дополнительных затрат входят затраты на монтаж, пусконаладочные работы, шефмонтаж, общеплощадочные работы.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние техники, которое выражается в ее обветшании.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ машин и оборудования определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Источник информации А.Н. Асаул, А.Н. Старинский. Оценка стоимости машин и оборудования/ под ред д.э.н, проф. А.Н. Асаула. Стр.49):

Таблица 12.1 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

| Физический износ, %. | Оценка технического состояния. | Общая характеристика технического состояния. |
|----------------------|--------------------------------|---|
| 0 5 | Новое | Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии. |
| 10 15 | Очень хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии. |
| 20 25 30 35 | Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии. |

| Физический износ, %. | Оценка технического состояния. | Общая характеристика технического состояния. |
|----------------------------|--------------------------------|---|
| 40 45 50 55 60 | Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п. |
| 65 70 75 80 | 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. |
| 85 90 | Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата. |
| 97,5 100 | 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 (скраповая стоимость). |

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: kikindaocenka.narod.ru>funkiz.doc).

Таблица 12.2 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

| Функциональный износ | | Величина износа, % |
|--|---|--------------------|
| Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка. | | 0 |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-5% |
| | модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества | 5-10% |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей. | 10-20% |
| | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-30% |
| Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-50% |
| Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию техниче- | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |

| Функциональный износ | | Величина износа, % |
|---|---|--------------------|
| ского прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.) | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам. | 20-70% |

Внешнее устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

12.2 Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

12.3 Доходный подход

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, САМОХОДНОЙ ТЕХНИКИ И ОБОРУДОВАНИЯ

Перечень объектов, подлежащих оценке, был предоставлен заказчиком.

Оценка объектов выполнялась в соответствии с федеральными стандартами оценки, Федеральным законом № 135-ФЗ.

13.1 Затратный подход

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}})$$

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить полную восстановительную стоимость транспортных средств, самоходной техники и оборудования, а так же величину накопленного износа.

13.1.1 Определение стоимости транспортных средств

Методики оценки транспортных средств описана в соответствии с требованиями «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание [18], а также в соответствии с учебной литературой «Теория и практика оценки машин и оборудования» [19].

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке транспортных средств в соответствии с учебной литературой «Теория и практика оценки машин и оборудования» [19] выглядит следующим образом:

$$PC = ПВС * (1 - И_{\text{Физ}})(1 - И_{\text{Фун}})(1 - И_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость ТС;

ПВС – полная восстановительная стоимость ТС;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

При расчете полной восстановительной стоимости ТС используются два метода - индексный метод (корректировка с помощью индексов полной восстановительной стоимости объекта оценки) и метод нахождения нового идентичного объекту оценки объекта-аналога.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ транспортных средств может быть определен в соответствии с требованиями «Методики оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание [18] по следующим формулам:

1) Если нормативно - технической документацией для транспортного средства установлен нормативный пробег до списания (капитального ремонта), то расчет физического износа проводится по формуле:

$$\text{Иф} = \frac{\text{Лэф}}{\text{Лн}} * 100\%$$

где: Лэф - эффективный пробег транспортного средства с начала на дату оценки, тыс. км;

Лн - нормативный пробег до списания (капитального ремонта) транспортного средства, тыс. км.

2) Если нормативно - технической документацией для транспортного средства установлен нормативный срок службы до списания (капитального ремонта), то расчет физического износа проводится по формуле:

$$\text{Иф} = \frac{\text{Тэф}}{\text{Тн}} * 100\%$$

где: Тэф - эффективный возраст транспортного средства на дату оценки, лет (моточасов); Тн - нормативный срок службы до списания (капитального ремонта) транспортного средства, лет (моточасов).

Нормативный срок службы может быть рассчитан исходя из норма амортизации. По формуле:

$$\text{Тн} = \frac{1}{\text{Н}_а} * 100\%$$

где: На - годовая норма амортизации, принятая согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства [13].

3) Физический износ может быть рассчитан с учетом возраста и пробега транспортного средства с начала эксплуатации:

$$\text{Иф} = 100 \times (1 - e^{-\Omega}), \text{ где}$$

– e – основание натурального логарифма;

– Ω - функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации (таблица 13.1).

Таблица 13.1 - Вид функции Ω для различных видов транспортных средств определяется в соответствии

| № п/п | Вид транспортного средства | Вид зависимости Ω |
|-------|--|---|
| 1 | Легковые автомобили отечественные | $\Omega = 0,07 T_{\phi} + 0,0035 L_{\phi}$ |
| 2 | Грузовые бортовые автомобили отечественные | $\Omega = 0,1 T_{\phi} + 0,003 L_{\phi}$ |
| 3 | Тягачи отечественные | $\Omega = 0,09 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$ |
| 4 | Самосвалы отечественные | $\Omega = 0,15 T_{\phi} + 0,0025 L_{\phi}$ |
| 5 | Специализированные отечественные | $\Omega = 0,14 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$ |
| 6 | Автобусы отечественные | $\Omega = 0,16 T_{\phi} + 0,001 L_{\phi}$ |
| 7 | Легковые автомобили европейского производства | $\Omega = 0,05 T_{\phi} + 0,0025 L_{\phi}$ |
| 8 | Легковые автомобили американского производства | $\Omega = 0,05 T_{\phi} + 0,003 L_{\phi}$ |
| 9 | Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии) | $\Omega = 0,065 T_{\phi} + 0,0032 L_{\phi}$ |
| 10 | Легковые автомобили производства Японии | $\Omega = 0,045 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$ |
| 11 | Грузовые автомобили зарубежного производства | $\Omega = 0,09 T_{\phi} + 0,002 L_{\phi}$ |
| 12 | Автобусы зарубежного производства | $\Omega = 0,12 T_{\phi} + 0,001 L_{\phi}$ |

– T_{ϕ} — фактический возраст (срок службы) транспортного средства на дату оценки (лет);

– L_{ϕ} — фактический пробег с начала эксплуатации транспортного средства на дату оценки (тыс. км).

Также физический износ определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.) таблица 13.2.

Таблица 13.2 - Параметры и характеристики технического состояния АМТС

| № п/п | Физическая характеристика состояния АМТС | Оценка состояния | Коэффициент износа, % |
|-------|--|----------------------|-----------------------|
| 6 | Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | Очень хорошее | 10 - 20 |
| 5 | АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта | Хорошее | 20 - 40 |
| 4 | Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия | Удовлетворительное | 40 - 60 |
| 3 | Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины) | Условно пригодное | 60 - 75 |
| 2 | Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски | Неудовлетворительное | до 80 |
| 1 | Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту | Предельное | 80 и более |

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: www.kikindaocenka.narod.ru/funkiz).

Таблица 13.3 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

| Функциональный износ | | Величина износа, % |
|--|---|--------------------|
| Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка. | | 0 |
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-5% |
| | модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества | 5-10% |

| Функциональный износ | | Величина износа, % |
|---|---|--------------------|
| Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей. | 10-20% |
| | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-30% |
| Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей. | 20-50% |
| Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.) | прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества | 0-20% |
| | выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам. | 20-70% |

Внешнее устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Внешний износ отсутствует.

13.1.2 Определение стоимости оборудования и строительных изделий

Определение полной восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства)

Стоимость нового оборудования принята нами в результате анализа рынка с использованием данных электронных ресурсов сети Интернет.

Определение износа.

Физический износ (ФИ):

В рамках настоящей оценки оборудования использовался физический износ по данным, полученным в результате осмотра - в отношении бывшего оборудования, находящегося в очень хорошем и работоспособном удовлетворительном, условно пригодном состоянии (Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, Рутгайзер – метод наблюдения).

Функциональный износ (ФНИ):

При анализе рынка производственного технологического оборудования оценщиками выявлено, что объекты оценки в данной модификации и комплектности, в которой представлено имущество, выпускается и в настоящее время.

Однако для некоторых позиций функциональный износ присутствует, так как оборудование относится в невысокотехнологическому, металлоемкому оборудованию, модернизированные аналоги которого выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества

Внешний износ (ВИ) отсутствует. Падения спроса на продукцию не произошло и не предвидится; факторы внешней среды: конкуренция на рынке, цены на сырье, уровень инфляции, налогообложение, % по кредиту, требования по экологии остаются достаточно стабильными.

Износ: $I = 1 - (1 - \Phi_{И}) * (1 - \Phi_{НИ}) * (1 - В_{И})$.

В результате осмотра объектов оценки транспортных средств и анализа предоставленной Заказчиком информации было выявлено, что некоторые объекты оценки выработали свой технический ресурс: период эксплуатации превышает нормативное значения (согласно [13]). По данным Заказчика, а также предоставленным документам, указанные объекты оценки находятся в неудовлетворительном состоянии и непригодны для дальнейшей эксплуатации. Согласно шкале экспертных оценок (таблица 12.1), физический износ указанных объектов оценки составляет 100,0%, оборудование негодно к эксплуатации.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о целесообразности определения стоимости данных объектов оценки по стоимости основных материалов.

Вес металлолома принят на основании данных заказчика. Стоимость 1 тонны металлолома определена на основании анализа рынка черных металлов. Согласно анализу рынка черных металлов стоимость металлолома составляет 8600 руб/т. с НДС.

Расчет представлен в таблице 13.4.

Таблица 13.4 – Расчет стоимости объектов оценки транспортных средств по скраповой стоимости

| № поз | Наименование | Год выпуска | Тф ¹⁸ , лет | N ^T _{AM} ¹⁹ | Шифр по ЕНАО [13] | Иф ²⁰ , % | Итр ²¹ , % | Расчет | Стоимость с учетом НДС округленно, руб. | Сумма НДС, руб. | С _{ост} ^{баз} без учета НДС округленно, руб. |
|-------|------------------------------------|-------------|------------------------|--|-------------------|----------------------|-----------------------|--|---|-----------------|--|
| 1 | Автомобиль ЗИЛ 130 | 1989 | 26 | 14,3 | 50401 | 371,8 | 100 | Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов с учетом предельного не работоспособного технического состояния. Расчет: 4.3 т.·8600 = 36 980 руб. | 37 000 | 6 000 | 31 000 |
| 2 | Автомобиль УАЗ 469 Б | 1990 | 25 | 14,3 | 50401 | 357,5 | 100 | Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов с учетом предельного не работоспособного технического состояния. Расчет: 1,65 т.·8600 = 14 190 руб. | 14 000 | 2 000 | 12 000 |
| 3 | Автомобиль ЛУ ГАЗ 66 льдоуборочная | 1992 | 23 | 14,3 | 50401 | 328,9 | 100 | Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов с учетом предельного не работоспособного технического состояния. Расчет: 3.5 т.·8600 = 30 100 руб. | 30 000 | 5 000 | 25 000 |
| 4 | Экскаватор ТО-49 | 1998 | 17 | 14,3 | 50401 | 243,1 | 100 | Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов с учетом предельного не работоспособного технического состояния. Расчет: 1,5 т.·8600 = 12 900 руб. | 13 000 | 2 000 | 11 000 |
| 5 | ЗИЛ 555 | 1978 | 37 | 14,3 | 50401 | 529,1 | 100 | Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов с учетом предельного не работоспособного технического состояния. Расчет: 3.8 т.·8600 = 32 680 руб. | 33 000 | 5 000 | 28 000 |
| 6 | Прицеп самодельный для трактора | 2000 | 15 | 12,5 | 50410 | 187,5 | 100 | Стоимость позиции рассчитана по стоимости основных материалов с учетом предельного не работоспособного технического состояния. Расчет: 0.9 т.·8600 = 7 740 руб. | 8 000 | 1 000 | 7 000 |

¹⁸ Возраст ТС¹⁹ Годовая норма амортизации, % в год; Принята на основании [13]²⁰ Физический износ, рассчитанный исходя из норм амортизационных отчислений²¹ Физический износ, определенный по таблице 12.1

Для остальных объектов оценки транспортных средств, оборудования и строительных изделий была найдена или указана заказчиком стоимость новых аналогичных объектов.

Для объекта оценки оборудование № 137 Эмблема "Никель" стоимость была рассчитана исходя из стоимости цен на металлолом. По данным заказчика материал эмблемы – сталь, вес 1,25 т²², по данным анализа рынка стоимость 1 тонны стального лома составляет 8600 руб.

Для объектов оценки оборудования № 40 – Стиральная машина Л-50 и № 41 - Стиральная машина Л-2501 были отобраны объекты-аналоги прошлых лет, для корректировки стоимости на дату оценки использовался сайт <http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/>:

- для объекта оценки № 40 – Стиральная машина Л-50 стоимость на 30 мая 2006 года составляла 168 462 руб., при корректировке на дату оценки – 27 июля 2015 года – округленно составляет 380 200 руб.;

- для объекта оценки № 41 – Стиральная машина Л-2501 стоимость на 30 мая 2006 года составляла 118 440 руб., при корректировке на дату оценки – 27 июля 2015 года – округленно составляет 267 300 руб.

По некоторым объектам оценки оборудования (позиции №65-68, 86, 179, 232, 238 и 239) Оценщикам не удалось найти информацию о стоимости нового аналогичного оборудования в виду того, что объекты оценки были выполнены под заказ. Заказчиком, после проведения запросов в соответствующие организации, была предоставлена информация о стоимости аналогичных объектов на дату оценки.

Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники – в таблице 13.5, оборудования – в таблице 13.6, строительных изделий – в таблице 13.7.

²² По данным справки о характеристиках имущества от 27.07.2015 г.

Таблица 13.5 – Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники

| № п/п | Наименование | Гос. номер | Год выпуска | Стоимость нового, руб. | Тф ²³ , лет | НТАМ [13] | Шифр по ЕНАО [13] | Иф ²⁴ , % | Игр ²⁵ , % | И функц., % | С ост баз (с НДС), руб. | Источник информации |
|-------|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|-----------|-------------------|----------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|---|
| 1 | Автомобиль Toyota Camry | B547ME51 | 2011 | 1 335 000,00 | 4 | 11,1 | 50418 | 44,4 | 80 | 5 | 253 650,00 | http://www.toyota.ru/new-cars/camry/index.json#minicarc onfig |
| 2 | Автомобиль УАЗ-39629 санитарный | P008BB51 | 2000 | 564 990,00 | 15 | 14,3 | 50401 | 214,5 | 80 | 20 | 90 398,40 | http://www.uz-avtogermes.ru/cars/configurator |
| 3 | Автомобиль УАЗ 390945 | E041MK51 | 2012 | 597 000,00 | 3 | 14,3 | 50401 | 42,9 | 45 | 5 | 311 932,50 | http://tiu.ru/p26779518-uz-390945-fermer.html?no_redirect=1 |
| 4 | Легковой автомобиль CHEVROLET NIVA 212300 | A613MO51 | 2007 | 619 000,00 | 8 | 14,3 | 50416 | 114,4 | 60 | 5 | 235 220,00 | http://www.avtoritet-niva.ru/cars-in-existence/ |

Таблица 13.6 – Расчет стоимости оборудования

| № п/п | Наименование | Инв. номер | Дата ввода в эксплуатацию | Стоимость нового по объявлению, руб. | Источник информации | Количество позиций, шт. | Износ физический, % | Стоимость позиций с учетом износа, количества и НДС, руб. |
|-------|--|------------|---------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------|---------------------|---|
| 1 | Дорожный знак 5.19.1 (СВП-Л типА) - 2шт. (инв.№ 110852000001447) | 1192 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051901 | 2 | 20 | 2 640 |
| 2 | Дорожный знак 5.16 (СВП-Л типА) - 1шт. (инв.№ 110852000001445) | 1193 | 2013 | 2 300,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051600 | 1 | 20 | 1 840 |
| 3 | Дорожный знак 3.27 СВП-Л тип А - 1 шт. (инв.№ 110852000001446) | 1194 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=032700 | 1 | 20 | 1 200 |

²³ Фактический возраст ТС²⁴ Физический износ, рассчитанный исходя из норм амортизационных отчислений²⁵ Физический износ, определенный по таблице 12.1

| | | | | | | | | |
|----|---|------|------|----------|---|----|----|--------|
| 4 | Дорожный знак 3.25 СВП-Л тип А - 4 шт. (инв.№ 110852000001444) | 1197 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=032500 | 4 | 20 | 4 800 |
| 5 | Дорожный знак 3.24 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001442) | 1198 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=032400 | 2 | 20 | 2 400 |
| 6 | Дорожный знак 1.23 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001441) | 1199 | 2013 | 1 450,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=012300 | 2 | 20 | 2 320 |
| 7 | Дорожный знак 1.17 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001443) | 1201 | 2013 | 1 450,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=011700 | 2 | 20 | 2 320 |
| 8 | Дорожный знак 8.23 (СВП-Л тип А)-10шт. (инв.№ 110852000001449) | 1188 | 2013 | 520,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=082300 | 10 | 20 | 4 160 |
| 9 | Дорожный знак 5.19.2 СВП-ЛА тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001448) | 1190 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051902 | 2 | 20 | 2 400 |
| 10 | Знак дор.2-го тип-ра, тип "Треугольник" 1.23 - 6 шт. | 1227 | 2013 | 1 450,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=012300 | 6 | 20 | 6 960 |
| 11 | Знак дор. тип "Круг" 4.1.2 | 1228 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=040102 | 1 | 20 | 1 200 |
| 12 | Знак дор.2-го типаразмера, тип "Квадрат" 5.20 - 5 шт. | 1229 | 2013 | 1 350,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=050200 | 5 | 20 | 5 400 |
| 13 | Знак дор.тип "А/остановка" | 1231 | 2013 | 2 300,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051600 | 1 | 20 | 1 840 |
| 14 | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 2 шт. | 1232 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=032400 | 2 | 20 | 2 400 |
| 15 | Знак дор. 2-го тип-ра, тип "Треугольник" 2.4 - 25 шт. | 1233 | 2012 | 1 450,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020400 | 25 | 25 | 27 188 |
| 16 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.2 - 19 шт | 1234 | 2012 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020302 | 19 | 25 | 21 375 |

| | | | | | | | | |
|----|---|------|------|----------|---|----|----|--------|
| 17 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.3. - 19 шт. | 1235 | 2012 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020303 | 19 | 25 | 21 375 |
| 18 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.1 - 6 шт | 1236 | 2011 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020301 | 6 | 30 | 6 300 |
| 19 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.4. - 2 шт. | 1237 | 2011 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020304 | 2 | 30 | 2 100 |
| 20 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.7 - 2шт. | 1238 | 2011 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020307 | 2 | 30 | 2 100 |
| 21 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.17 - 7 шт | 1239 | 2011 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=011700 | 7 | 30 | 7 350 |
| 22 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.23 - 1 шт. | 1240 | 2011 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=012300 | 1 | 30 | 1 050 |
| 23 | Знак дорож. 3-го типоразм. 1.23 флуоресцентный ж.з. фон - 13 шт | 1241 | 2013 | 3 200,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=012300 | 13 | 20 | 33 280 |
| 24 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 2.1 - 3шт | 1242 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=020100 | 3 | 20 | 3 960 |
| 25 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 8.13 - 2 шт. | 1243 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=081300 | 2 | 20 | 2 640 |
| 26 | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.20 флуоресцентный ж.з. фон - 11 шт. | 1244 | 2013 | 3 250,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=052000 | 11 | 20 | 28 600 |
| 27 | Знак дор.2-го типоразмера: тип 5.20 - 3 шт | 1245 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=052000 | 3 | 20 | 3 960 |
| 28 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.2 - 15 шт | 1246 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051902 | 15 | 20 | 19 800 |
| 29 | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.1 - 15 шт | 1247 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051901 | 15 | 20 | 19 800 |

| | | | | | | | | |
|----|---|------|------|------------|---|----|----|---------|
| 30 | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 21 шт | 1248 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=032400 | 21 | 20 | 25 200 |
| 31 | Знак дор. тип "Круг" 3.25 - 5 шт. | 1249 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=032500 | 5 | 20 | 6 000 |
| 32 | Знак дор.тип "Круг" 3.4 - 4 шт. | 1250 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=030400 | 4 | 20 | 5 280 |
| 33 | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.19.1 5.19.2 флуоресцентный ж.з. фон - 12шт. | 1251 | 2013 | 3 550,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051902 | 12 | 20 | 34 080 |
| 34 | Знак дор.тип "Круг" 4.1.1 | 1252 | 2013 | 1 500,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=040101 | 1 | 20 | 1 200 |
| 35 | Знак дор. тип "табличка" 8.4.1. | 1253 | 2013 | 850,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=080401 | 1 | 20 | 680 |
| 36 | Знак дорожный тип "Круг" - 3.1 - 2 шт | 1254 | 2013 | 1 650,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=030100 | 2 | 20 | 2 640 |
| 37 | Дор.знак (круг, треугольник) на желтом фоне на щите с подставкой | 1255 | 2014 | 4 000,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=000888 | 1 | 15 | 3 400 |
| 38 | Знак дор.тип "А/остановка" 5.16 - 5 шт | 1256 | 2013 | 2 300,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=051600 | 5 | 20 | 9 200 |
| 39 | Песколеразбрасыватель ЕМ-06 | 668 | 2012 | 87 000,00 | http://www.raise.ru/new/ground-care/gritters/id-new_38089/ | 1 | 25 | 65 250 |
| 40 | Стиральная машина Л-50 | 394 | 2010 | 380 200,00 | http://100.ru/eprice?company_id=6077&tree_id=18270&page=31 | 1 | 50 | 190 100 |
| 41 | Стиральная машина Л-2501 | 395 | 2010 | 267 300,00 | http://100.ru/eprice?company_id=6077&tree_id=18270&page=32 | 1 | 50 | 133 650 |
| 42 | Центрифуга | 396 | 2010 | 195 823,00 | http://www.unitorg.ru/catalog/id/37809/ | 1 | 50 | 97 912 |
| 43 | Центрифуга ЛЦ-25 | 397 | 2010 | 195 823,00 | http://www.unitorg.ru/catalog/id/37809/ | 1 | 50 | 97 912 |
| 44 | Телефон "Панасоник" КХ-TS2570 (инв.№ АМО Никель | 117 | 2009 | 4 586,00 | http://www.insotel.ru/model.php?id=13952 | 1 | 35 | 2 981 |

| | | | | | | | | |
|----|--|-----|------|-----------|---|---|----|--------|
| | 110852000001097) | | | | | | | |
| 45 | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001098) | 118 | 2013 | 2 200,00 | http://www.svyaz-seti.com/catalog/office/dect_phones/42452 | 1 | 20 | 1 760 |
| 46 | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001099) | 119 | 2009 | 1 150,00 | http://romaxus.ru/product_336126.html | 1 | 35 | 748 |
| 47 | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001034) | 120 | 2013 | 3 690,00 | http://www.e-katalog.ru/SAMSUNG-ML-2525.htm | 1 | 20 | 2 952 |
| 48 | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 2012 | 18 990,00 | http://www.nadavi.ru/descr/in-win/emr001-450w/descr-410.php | 1 | 25 | 14 243 |
| 49 | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001100) | 122 | 2013 | 2 200,00 | http://www.svyaz-seti.com/catalog/office/dect_phones/42452 | 1 | 20 | 1 760 |
| 50 | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001101) | 123 | 2009 | 1 150,00 | http://romaxus.ru/product_336126.html | 1 | 35 | 748 |
| 51 | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001036) | 124 | 2009 | 5 540,00 | http://www.parsek1.ru/kompyutery-komplektuyutschie-i-po-10467/periferiynye-ustroystva-13479/printer-mfu-kopiry-13692/Samsung-13705/printer-Samsung-ML-2525-51913/ | 1 | 35 | 3 601 |
| 52 | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001102) | 125 | 2009 | 1 150,00 | http://romaxus.ru/product_336126.html | 1 | 35 | 748 |
| 53 | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001037) | 126 | 2012 | 18 990,00 | http://www.nadavi.ru/descr/in-win/emr001-450w/descr-410.php | 1 | 25 | 14 243 |
| 54 | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001103) | 127 | 2009 | 1 150,00 | http://romaxus.ru/product_336126.html | 1 | 35 | 748 |
| 55 | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001038) | 128 | 2009 | 5 540,00 | http://www.parsek1.ru/kompyutery-komplektuyutschie-i-po-10467/periferiynye-ustroystva-13479/printer-mfu-kopiry-13692/Samsung-13705/printer- | 1 | 35 | 3 601 |

| | | | | | | | | |
|----|--|-----------|------|-----------|---|---|----|--------|
| | | | | | Samsung-ML-2525-51913/ | | | |
| 56 | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001104) | 129 | 2013 | 2 200,00 | http://www.svyaz-seti.com/catalog/office/dect_phones/42452 | 1 | 20 | 1 760 |
| 57 | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001039) | 130 | 2012 | 18 990,00 | http://www.nadavi.ru/descr/in-win/emr001-450w/descr-410.php | 1 | 25 | 14 243 |
| 58 | Телефакс Panasonic КХ-FLM663RU (инв. № АМО Никель 110852000001040) | 131 | 2012 | 12 951,00 | https://market.yandex.ru/product/2563531/?clid=703 | 1 | 25 | 9 713 |
| 59 | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001041) | 132 | 2012 | 18 990,00 | http://www.nadavi.ru/descr/in-win/emr001-450w/descr-410.php | 1 | 25 | 14 243 |
| 60 | Персональный компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь): | 68 | 2011 | 26 110,00 | | 1 | 30 | 18 277 |
| | ПК C-G1820/GB GA-H81M-S1/2x2G/500G/IW ENR026 | | | 19 100,00 | http://www.tcs.ru/catalog/computer_tecnics/exposure/pk_c_g1820_gb_ga_h81m_s1_2x2g_500g_iw_enr026_1/ | 1 | | |
| | Монитор 18.5", Benq GL955A | | | 6 440,00 | http://www.tcs.ru/catalog/periphery/monitors/lcd/benq_gl955a/ | 1 | | |
| | Клавиатура Gembird KB-8300-BL-R | | | 320,00 | http://www.tcs.ru/catalog/periphery/input_devices/keyboards/gembird_kb_8300_blr/ | 1 | | |
| | Мышь CBR CM 100 | | | 250,00 | http://www.tcs.ru/catalog/periphery/input_devices/mouses/cbr_cm100/ | 1 | | |
| 61 | Системный блок (инв. 000000110104109, 110104000000053) | 69 | 2011 | 19 100,00 | http://www.tcs.ru/catalog/computer_tecnics/exposure/pk_c_g1820_gb_ga_h81m_s1_2x2g_500g_iw_enr026_1/ | 1 | 30 | 13 370 |
| 62 | Персональный компьютер C2Q 9550/Asus P5QD Tur/2x2G/3x320G/GF210 GT 512M/DVD+RW | 36 | 2013 | 17 990,00 | http://www.geekstock.ru/sistemnyj-blok-asus-k30am-j-bing-ru002s.html | 1 | 20 | 14 392 |
| 63 | Монитор LCD 23.6"LED 16:9 Philips 243V5LAB/01 | 00-000001 | 2009 | 10 420,00 | http://www.xcom-shop.ru/philips_243v5lab_389405.html | 1 | 35 | 6 773 |
| 64 | Телевизор Panasonic | 325 | 0 | 41 990,00 | http://www.tcs.ru/catalog/digital/tv/lcdtv/ | 1 | 40 | 25 194 |
| 65 | Стол-приставка 80x84x76 орех (инв № АМО 110852000001364) | 1178 | 2012 | 35 000,00 | данные заказчика | 1 | 25 | 26 250 |

| | | | | | | | | |
|----|--|------|------|-----------|---|---|----|--------|
| 66 | Тумба выкатная 122x53x65 орех (инв № АМО 110852000001365) | 1179 | 2012 | 48 000,00 | данные заказчика | 1 | 25 | 36 000 |
| 67 | Шкаф одежный 216x80x45 орех (инв № АМО 110852000001366) | 1180 | 2012 | 45 000,00 | данные заказчика | 1 | 25 | 33 750 |
| 68 | Шкаф стеллаж 145*80*45 орех (инв № АМО 110852000001367) | 1181 | 2012 | 28 000,00 | данные заказчика | 1 | 25 | 21 000 |
| 69 | МФУ HP LaserJet M3027 (CB416A). A4. USB/LAN | 38 | 2014 | 56 690,00 | http://www.dostavka.ru/HP-LaserJet-M3027-id_5619532 | 1 | 15 | 48 187 |
| 70 | Персональный компьютер Q-C XEON E5606/8V/Intel S5500BCR/2x2G DDR3 PC-10600 ECC Reg King/4x500G/DVD+RW/SC5650WS | 39 | 2014 | 17 860,00 | http://www.nadavi.ru/descr/intel/e5606/descr-40.php | 1 | 15 | 15 181 |
| 71 | Ноутбук "TOSHIBA" L300-11Q (серийный номер 68189417Q) | 67 | 2014 | 16 820,00 | http://www.comprus.ru/vendor/toshiba/2918/ | 1 | 15 | 14 297 |
| 72 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001064) | 697 | 2012 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 73 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001065) | 698 | 2014 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 74 | Стол письменный ЧП-1+кресло Престиж/Самба (инв.№ АМО Никель 110852000001066) | 699 | 2014 | 3 822,00 | | 1 | 30 | 2 675 |
| | кресло Престиж/Самба | | | 1 460,00 | http://www.realmeb.ru/index.php?productID=2142 | | | |
| | Стол письменный ЧП-1 | | | 2 362,00 | http://www.perfect-mebel.ru/catalog/list.php?id=13912&SECTION_ID=8 | | | |
| 75 | Стол письменный правый (экобук) (инв.№ АМО Никель 110852000001067) | 700 | 2014 | 6 150,00 | http://magmebel.ru/pismennye-stoly/milan1p.html | 1 | 30 | 4 305 |
| 76 | Шкаф полузакрытый (этиюд бук) (инв.№ АМО Никель 110852000001068) | 701 | 2012 | 7 769,00 | http://www.officemag.ru/catalog/88583/314815/ | 1 | 30 | 5 438 |
| 77 | Холодильник ВХС1 | 389 | 2014 | 24 440,00 | http://starholod.ru/product/91 | 1 | 30 | 17 108 |

| | | | | | | | | |
|----|---|------|------|-----------|---|---|----|--------|
| 78 | Кресло "Сонет" (инв.№ АМО Никель 110852000001056) | 689 | 2014 | 14 200,00 | http://www.vash-den.com/myagkaya-mebel/kresla-i-pufi/sonet-02-kreslo | 1 | 30 | 9 940 |
| 79 | Кресло КД-365 (инв.№ АМО Никель 110852000001057) | 690 | 0 | 9 570,00 | http://www.planetamebeli.com/kreslo/direktorskoe-kreslo/kreslo-rukovoditelya-kd-365-derevo | 1 | 30 | 6 699 |
| 80 | Кресло компьютерное "Престиж" (инв.№ АМО 110852000001058) | 691 | 0 | 3 150,00 | http://masterkreslov.ru/internet-magazin?mode=product&product_id=449835406 | 1 | 30 | 2 205 |
| 81 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001059) | 692 | 2014 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 82 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001060) | 693 | 2012 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 83 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001061) | 694 | 2014 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 84 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001062) | 695 | 2014 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 85 | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001063) | 696 | 0 | 8 225,00 | http://www.vic96.ru/catalog/home/domashnie-biblioteki/kompyuternye-stoly/kompyuternyy-stol-ks-1102 | 1 | 30 | 5 758 |
| 86 | Стол-приставка 180*97*73,5 (инв.№соб.1101060000000061)(110852000001480) | 1257 | 2012 | 30 000,00 | данные заказчика | 1 | 25 | 22 500 |
| 87 | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001047) | 105 | 2012 | 5 450,00 | http://www.slomit.ru/internet-magazin/monitory/monitory-benq/benq-g2220hd | 1 | 25 | 4 088 |
| 88 | МФУ Samsung SCX-3200 (инв.№ АМО Никель 11085200001048) | 106 | 2012 | 6 450,00 | http://www.dostavka.ru/Samsung-SCX-3200-id_6501177 | 1 | 25 | 4 838 |

| | | | | | | | | |
|----|---|------|------|-----------|---|---|----|--------|
| 89 | СП C2D 7500/ASRock EAR001 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001049) | 107 | 2012 | 14 603,00 | https://market.yandex.ru/product/827033171?hid=91020&track1=fr_sdrf | 1 | 25 | 10 952 |
| 90 | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001050) | 108 | 2012 | 5 450,00 | http://www.slomit.ru/internet-magazin/monitory/monitory-benq/benq-g2220hd | 1 | 25 | 4 088 |
| 91 | Персональный компьютер (инв.№ АМО Никель 110852000001051) | 109 | 2011 | 19 100,00 | http://www.tcs.ru/catalog/computer_tecnics/exposure/pk_c_g1820_gb_ga_h81m_s1_2x2g_500g_iw_enr026_1/ | 1 | 30 | 13 370 |
| 92 | ККМ МИКРО 104К (инв.№ АМО Никель 110852000001052) | 110 | 2009 | 13 000,00 | http://iskrapribor.ru/p28160383-mikro-104k.html | 1 | 35 | 8 450 |
| 93 | Монитор SAMSUNG (инв.№ АМО Никель 110852000001053) | 111 | 2009 | 6 499,00 | http://murmansk.tehnosila.ru/catalog/kompjutery_i_orgtehnika/monitory_lcd/_/99341?utm_campaign=nizhnevartovsk&utm_content=monitor_samsung_s20d300nh&utm_medium=cpc&utm_product_avaliability=0&utm_source=realweb_price&region_intentional=1 | 1 | 35 | 4 224 |
| 94 | Персональный компьютер 5700/Asus CM3-350(2) (инв. № АМО Никель 110852000001042) | 100 | 2009 | 17 490,00 | http://pmarket-39.hosting.parking.ru/offer.16907253.html | 1 | 35 | 11 369 |
| 95 | МФН HP Lazer Jet Pro M 153 dnf (инв.№ АМО Никель 110852000001043) | 101 | 2011 | 13 045,00 | http://www.evrostd.ru/product/18676-mfu-hp-color-laserjet-pro-mfp-m1716n-cf547a.aspx | 1 | 30 | 9 132 |
| 96 | Персональный компьютер 5700/Asus ESO22 (1) (инв.№ АМО Никель 110852000001044) | 102 | 2009 | 17 490,00 | http://pmarket-39.hosting.parking.ru/offer.16907253.html | 1 | 35 | 11 369 |
| 97 | Кассовый аппарат Микро 105К (инв.№ АМО Никель 110852000001045) | 103 | 2014 | 12 300,00 | http://iskrapribor.ru/p28161016-mikro-105k.html | 1 | 15 | 10 455 |
| 98 | Принтер HP LaserJet Pro P1102 | 1220 | 2014 | 4 200,00 | http://computers.wikimart.ru/equipment/printers/model/1520990/printer_hp_laserjet_pro_p1102/ | 1 | 15 | 3 570 |

| | | | | | | | | |
|-----|---|------|------|-----------|---|---|----|--------|
| 99 | ПК C2D 7500/ASRock EAR002 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001046) | 104 | 2012 | 14 603,00 | https://market.yandex.ru/product/827033171?hid=91020&track1=fr_sdrf | 1 | 25 | 10 952 |
| 100 | Телефон ВВК 78 | 1221 | 2014 | 680,00 | http://www.evrostd.ru/product/10490-bbk-bkt-78-ru-bronza-provodnoj-telefon.aspx | 1 | 15 | 578 |
| 101 | Кофеварка Филипс HD 7546 | 162 | 2011 | 7 790,00 | http://www.mvideo.ru/products/kofevarka-kapelnogo-tipa-philips-hd-7546-20-376701 | 1 | 30 | 5 453 |
| 102 | Качели на металлических стойках (инв № АМО 000000000000009) | 259 | 2009 | 24 200,00 | http://ds-bebi.ru/katheli | 1 | 30 | 16 940 |
| 103 | Урна У-56, художественная со вставкой | 348 | 2014 | 2 550,00 | http://ds-bebi.ru/urny-betonnye-ulichnye | 1 | 30 | 1 785 |
| 104 | Урна УН-1 | 349 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 105 | Урна УН-1 | 350 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 106 | Урна УН-1 | 351 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 107 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001463 | 1330 | 2012 | 10 908,00 | http://detskij-dvor.ru/skameyka_s_84/ | 1 | 25 | 8 181 |
| 108 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001464 | 1332 | 2012 | 10 908,00 | http://detskij-dvor.ru/skameyka_s_84/ | 1 | 25 | 8 181 |
| 109 | Урна УН-1 | 352 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 110 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001465 | 1333 | 2014 | 10 908,00 | http://detskij-dvor.ru/skameyka_s_84/ | 1 | 25 | 8 181 |
| 111 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001466 | 1334 | 2012 | 10 908,00 | http://detskij-dvor.ru/skameyka_s_84/ | 1 | 25 | 8 181 |
| 112 | Урна УН-1 | 353 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 113 | Урна УН-1 | 354 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 114 | Урна УН-1 | 355 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |

| | | | | | | | | |
|-----|---|------|------|----------|---|-----|----|-----------|
| 115 | Урна УН-1 | 356 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 116 | Урна УН-1 | 357 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 117 | Урна УН-1 | 358 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 118 | Урна УН-1 | 359 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 119 | Урна УН-1 | 360 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 120 | Урна УН-1 | 361 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 121 | Урна УН-1 | 362 | 2014 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 122 | Скамья садово-парковая на металлических ножках (инв № АМО...600685) | 317 | 2014 | 8 726,00 | http://www.argumet.ru/detter/skameiki2.html | 1 | 35 | 5 672 |
| 123 | Столбы (АМО ...3020) | 324 | 2012 | 2 050,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=110009 | 1 | 35 | 1 333 |
| 124 | Урна железобетонная | 326 | 2011 | 2 699,00 | http://antipark.ru/prays-urna-urni-ulichnie-betonnje-kupit-dlya-musora-proizvodstvo-parkovie.html | 1 | 30 | 1 889 |
| 125 | Урна железобетонная | 327 | 2011 | 2 699,00 | http://antipark.ru/prays-urna-urni-ulichnie-betonnje-kupit-dlya-musora-proizvodstvo-parkovie.html | 1 | 30 | 1 889 |
| 126 | Газонное ограждение 2000*500 - 750 шт | 1185 | 2013 | 2 400,00 | http://1-prom.ru/gazonnye-ograzhdeniya/gazonnoe-ograzhdenie-go-18 | 750 | 20 | 1 440 000 |
| 127 | Скамья парковая 2000*500*500 (6) | 1509 | 2012 | 7 307,00 | http://www.argumet.ru/detter/skameiki2.html | 1 | 25 | 5 480 |
| 128 | Скамья парковая 2000*500*500 (7) | 1510 | 2012 | 7 307,00 | http://www.argumet.ru/detter/skameiki2.html | 1 | 25 | 5 480 |
| 129 | Скамья парковая 2000*500*500 (8) | 1511 | 2012 | 7 307,00 | http://www.argumet.ru/detter/skameiki2.html | 1 | 25 | 5 480 |

| | | | | | | | | |
|-----|--|------|------|-----------|---|---|----|--------|
| 130 | Качели (МАФ) п.Никель ул.Печенгская д.18/9 марка 4153 (инв.№соб. 1101041198)(001841) | 1339 | 2012 | 17 240,00 | http://complex-maf.ru/produkcziya/detskie-igrovyie-formyi/kacheli/kacheli-russkie-so-spinkoj-na-czepyax | 1 | 25 | 12 930 |
| 131 | Качели (МАФ) п.Никель ул.Бредова д.3 марка 4153 (инв.№соб. 1101041199)(001842) | 1341 | 2012 | 17 240,00 | http://complex-maf.ru/produkcziya/detskie-igrovyie-formyi/kacheli/kacheli-russkie-so-spinkoj-na-czepyax | 1 | 25 | 12 930 |
| 132 | Урна 110852000001469 | 1340 | 2012 | 5 434,00 | http://www.safemoney.ru/catalog/urny/urna-un-3/ | 1 | 25 | 4 076 |
| 133 | Урна 110852000001470 | 1342 | 2012 | 5 434,00 | http://www.safemoney.ru/catalog/urny/urna-un-3/ | 1 | 25 | 4 076 |
| 134 | Урна УН-1 | 387 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 135 | Урна УН-1 | 388 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 136 | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600758) | 242 | 2012 | 24 516,00 | http://ds-bebi.ru/karuseli | 1 | 35 | 15 935 |
| 137 | Эмблема "Никель" | 391 | 2012 | 10 750,00 | Металлолом, данные заказчика | 1 | | 10 750 |
| 138 | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600761) | 246 | 2012 | 24 516,00 | http://ds-bebi.ru/karuseli | 1 | 35 | 15 935 |
| 139 | Карусель (Артикул 4192) Материал: дерево, фанера 110852000000220 | 1266 | 2011 | 56 524,00 | http://ds-bebi.ru/karuseli | 1 | 30 | 39 567 |
| 140 | Скамья (Артикул 2102) 110852000000203 | 1269 | 2013 | 12 437,00 | http://ds-bebi.ru/skameyki | 1 | 20 | 9 950 |
| 141 | Скамья (Артикул 2102) 110852000000204 | 1270 | 2013 | 12 437,00 | http://ds-bebi.ru/skameyki | 1 | 20 | 9 950 |
| 142 | Урна УН-1 | 379 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 143 | Урна УН-1 | 380 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 144 | Урна УН-1 | 381 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 145 | Урна УН-1 | 382 | 2011 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |

| | | | | | | | | |
|-----|--|------|------|------------|---|-----|----|---------|
| 146 | Урна УН-1 | 383 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 147 | Урна УН-1 | 384 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 148 | Урна УН-1 | 385 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 149 | Урна УН-1 | 386 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 150 | Подставка из природного камня "пироксенит" | 667 | 2012 | 100 520,00 | http://msk.pulscen.ru/products/plita_antichennaya_piroxenit_40_mm_17179542 | 1 | 35 | 65 338 |
| 151 | Электрическая печь HARVIA ProfiHRL260400 (инв. № АМО Никель 110852000001055) | 112 | 2013 | 97 262,00 | http://banyaekb.ru/catalog/harvia-profi/harvia-profi-l26 | 1 | 20 | 77 810 |
| 152 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 3 (инв.№ АМО Никель 110852000001030) | 113 | 2012 | 15 550,00 | http://glavzakaz.ru/biotualetyi/tualetnyie-kabinyi-bioiset/view-all-products.htm | 1 | 25 | 11 663 |
| 153 | Урна 36 литров - 100 шт. | 1187 | 2013 | 2 950,00 | http://gigiena-servis.ru/kategorii/urny-pepelnicy-korziny-telezhki-i-baki-dlya-musora/ulichnaya-urna-metallicheskaya-dlya-musora-gs3-300n.html | 100 | 20 | 236 000 |
| 154 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001031) | 114 | 2012 | 14 600,00 | http://www.supertualet.ru/index.php?productID=2048 | 1 | 25 | 10 950 |
| 155 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 4 (инв.№ АМО Никель 110852000001032) | 115 | 2012 | 16 430,00 | http://eco-tek.ru/magazin/tualetnie-kabini/tualetnaya-kabina-bioiset-2.html | 1 | 25 | 12 323 |
| 156 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001033) | 116 | 2012 | 14 200,00 | http://www.supertualet.ru/index.php?productID=1863 | 1 | 25 | 10 650 |
| 157 | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103070) | 284 | 2013 | 28 000,00 | http://uh-zabava.ru/pesochitsi/product1125.htm | 1 | 35 | 18 200 |
| 158 | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103071) | 286 | 2012 | 28 000,00 | http://uh-zabava.ru/pesochitsi/product1125.htm | 1 | 35 | 18 200 |

| | | | | | | | | |
|-----|---|------|------|------------|---|-----|----|---------|
| 159 | Урна 36 литров - 8 шт. | 1216 | 2013 | 2 950,00 | http://gigiena-servis.ru/kategorii/urny-pepelnicy-korziny-telezhki-i-baki-dlya-musora/ulichnaya-urna-metallicheskaya-dlya-musora-gs3-300n.html | 8 | 20 | 18 880 |
| 160 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600715) | 219 | 2012 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 161 | Газонное ограждение 2000*500 - 250 шт | 1217 | 2013 | 2 400,00 | http://1-prom.ru/gazonnye-ograzhdeniya/gazonnoe-ograzhdenie-go-18 | 250 | 20 | 480 000 |
| 162 | Песочница "Ромашка" (АМО ...0013) | 287 | 2012 | 38 940,00 | http://plast-zel.ru/internet-magazin/product/pesochnica-kruglaya-s-kryshkoy--230m-romashka | 1 | 35 | 25 311 |
| 163 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600714) | 220 | 2013 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 164 | Плита шлифованная из природного камня (АМО 000021010600678) | 288 | 2012 | 148 500,00 | http://www.redkamen.ru/ci/quarcesandstone/547 | 1 | 35 | 96 525 |
| 165 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600713) | 221 | 2013 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 166 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600708) | 222 | 2012 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 167 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600709) | 223 | 2013 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 168 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600712) | 224 | 2012 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 169 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600711) | 225 | 2013 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 170 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600707) | 226 | 2012 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 171 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600710) | 227 | 2013 | 540,00 | http://www.kordav.ru/catalog/element/vstavka-urny-kvadratnaya-maf-6-062/ | 1 | 35 | 351 |
| 172 | Газонное ограждение (инв № АМО 000000110103019) | 231 | 2012 | 2 400,00 | http://1-prom.ru/gazonnye-ograzhdeniya/gazonnoe-ograzhdenie-go-18 | 1 | 30 | 1 680 |

| | | | | | | | | |
|-----|--|-----|------|------------|---|---|----|---------|
| 173 | Урна с металлической вставкой | 336 | 2013 | 5 080,00 | http://lider-96.ru/p37220242-urna-metallicheskaya-ulichnaya.html | 1 | 30 | 3 556 |
| 174 | Урна У-24 со вставкой | 345 | 2012 | 2 550,00 | http://ds-bebi.ru/urny-betonnye-ulichnye | 1 | 30 | 1 785 |
| 175 | Кровать деревянная (АМО 000021010600577) | 267 | 2013 | 59 233,00 | http://kaliningrad.regmarkets.ru/krovati-derevyannye-5626/1069484-krovat-viking-gl/ | 1 | 30 | 41 463 |
| 176 | Металлический стол (АМО 000021010601006) | 269 | 2012 | 31 479,00 | http://papasport.ru/katalog/kettler/sadovaya-i-dachnaya-mebel/stalnaya-mebel/mebel-calvia/stol-metallicheskii1.html?utm_source=blizkoru_id13073118 | 1 | 30 | 22 035 |
| 177 | Металлический стол (АМО 000021010601007) | 270 | 2013 | 31 479,00 | http://papasport.ru/katalog/kettler/sadovaya-i-dachnaya-mebel/stalnaya-mebel/mebel-calvia/stol-metallicheskii1.html?utm_source=blizkoru_id13073118 | 1 | 30 | 22 035 |
| 178 | Ограждение СГО-10 (254 м) (АМО ...037) | 271 | 2012 | 558 800,00 | http://kovka-nt.ru/stati-ograzhdenie-gazona | 1 | 30 | 391 160 |
| 179 | Памятник (000021010600366) | 274 | 2011 | 35 000,00 | данные заказчика | 1 | 30 | 24 500 |
| 180 | Песочница (АМО 000021010600682) | 275 | 2012 | 28 000,00 | http://uh-zabava.ru/pesochitsi/product1125.htm | 1 | 35 | 18 200 |
| 181 | Урна УН-1 | 363 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 182 | Урна УН-1 | 364 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 183 | Урна УН-1 | 365 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 184 | Урна УН-1 | 366 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 185 | Урна УН-1 | 367 | 2011 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnaya_urna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |

| | | | | | | | | |
|-----|---|-----|------|-----------|---|---|----|--------|
| 186 | Урна УН-1 | 368 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 187 | Урна УН-1 | 369 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 188 | Урна УН-1 | 370 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 189 | Урна УН-1 | 371 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 190 | Урна УН-1 | 372 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 191 | Урна УН-1 | 373 | 2011 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 192 | Урна УН-1 | 374 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 193 | Урна УН-1 | 375 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 194 | Урна УН-1 | 376 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 195 | Урна УН-1 | 377 | 2013 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 196 | Урна УН-1 | 378 | 2012 | 4 630,00 | http://www.01systems.ru/goods/Napolnayaurna_UN-1.htm | 1 | 30 | 3 241 |
| 197 | DVD проигрыватель Phantom | 58 | 2013 | 39 990,00 | http://avncar.ru/product_218.html | 1 | 20 | 31 992 |
| 198 | Автомонитор TV.DVD MYSTERY ММТС-1030D | 60 | 2010 | 15 000,00 | http://www.audiomagaz.ru/preview.php?CatID=285&ProductID=1957 | 1 | 35 | 9 750 |
| 199 | Аппарат высокого давления К 5.20 Plus BL, код 1.069-956 | 61 | 2014 | 10 990,00 | http://bizorg.su/apparaty-vysokogo-davleniya-r/p7855020-avtomobilynaya-moyka-karcher-5-20-m-plus-bl-1-069956 | 1 | 15 | 9 342 |
| 200 | Бензокоса | 158 | 2011 | 14 990,00 | http://www.tehnosad.ru/product/?id=51915 | 1 | 30 | 10 493 |
| 201 | Бензопила (инв.№ АМО Никель | 702 | 2013 | 9 490,00 | http://prodacha.ru/shop/UID_902.html | 1 | 30 | 6 643 |

| | | | | | | | | |
|-----|---|-----|------|-----------|---|---|----|--------|
| | 110852000001054) | | | | | | | |
| 202 | Генератор ENDRESS-ESE 60 DBS-OHV | 670 | 2012 | 81 765,00 | http://www.armatool.ru/Elektrostancii/Generatory-benzinovy/230015-Elektrostanciya-ESE-60-DBS-profi-ENDRESS.html | 1 | 20 | 65 412 |
| 203 | Гидроцилиндр | 672 | 2013 | 72 000,00 | http://www.gcil.ru/price.php | 1 | 20 | 57 600 |
| 204 | Домкрат | 59 | 2011 | 5 915,00 | http://tehnodom29.ru/katalog/gruzopodemnoe-oborudovanie/domkraty/domkraty-gidravlicheskie/domkrat-gidravlicheskii-remenergomash-50t.html | 1 | 30 | 4 141 |
| 205 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001141) | 187 | 2014 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 206 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001142) | 202 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 207 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001143) | 190 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 208 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001144) | 204 | 2012 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 209 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001145) | 199 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 210 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001146) | 192 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 211 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001147) | 195 | 2014 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 212 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001148) | 186 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 213 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001149) | 201 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |

| | | | | | | | | |
|-----|---|-----|------|----------|---|---|----|-------|
| 214 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001150) | 205 | 2012 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 215 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001151) | 197 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 216 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001152) | 198 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 217 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001153) | 194 | 2014 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 218 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001154) | 191 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 219 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001155) | 189 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 220 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001156) | 203 | 2012 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 221 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001157) | 200 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 222 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001158) | 184 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 223 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001159) | 185 | 2014 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 224 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001160) | 188 | 2011 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 225 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001161) | 196 | 2013 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |
| 226 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001162) | 193 | 2012 | 5 960,00 | http://www.signal-doroga.ru/produkt_view.php?id=500026 | 1 | 25 | 4 470 |

| | | | | | | | | |
|-----|--|-----------|------|------------|---|---|----|---------|
| 227 | Заточное устройство (инв.№ АМО 000021010600325) | 86 | 2014 | 17 000,00 | http://pilorama-lp.ru/avtozatochnoe-ustrojstvo-azu-3/ | 1 | 15 | 14 450 |
| 228 | Комплект дымохода | 71 | 2010 | 11 990,00 | http://kamina.ru/katalog/dymokhody/komplekt | 1 | 30 | 8 393 |
| 229 | Компрессор В 7000_270_FT | 96 | 2014 | 67 138,00 | http://www.parangonv.ru/catalog/porshnevye-kompressory/kompressor-b-5900b-200-ct-55-kopija-20052012-194823-kopija-20052012-194827/ | 1 | 25 | 50 354 |
| 230 | Охранная система GSM Элемент-1112 | 74 | 2012 | 5 850,00 | http://rjazan.neobroker.ru/element-1112_5062831.html | 1 | 25 | 4 388 |
| 231 | Охранная система GSM Элемент-1112 (110852..14) | 272 | 2012 | 5 850,00 | http://rjazan.neobroker.ru/element-1112_5062831.html | 1 | 25 | 4 388 |
| 232 | Охранно-пожарная сигнализация (АМО 000021010600299) | 273 | 2013 | 50 000,00 | данные заказчика | 1 | 20 | 40 000 |
| 233 | Персональный компьютер Р-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 2012 | 18 990,00 | http://www.nadavi.ru/descr/in-win/emr001-450w/descr-410.php | 1 | 25 | 14 243 |
| 234 | перфоратор BOSH GBH 11 DE | 92 | 2014 | 43 488,00 | http://bosch.vseinstrumenti.ru/instrument/perforatory/sds-max/gbh_11_de_0611245708/ | 1 | 15 | 36 965 |
| 235 | Пускозарядное устройство ЗУ-1ПУ-1 | 669 | 2014 | 63 300,00 | http://www.garotrade.ru/production/puskozaryadnye_ustroystva/zu1pu_1/ | 1 | 20 | 50 640 |
| 236 | Пылесос Black&Decker RAV 1205 | 157 | 2014 | 3 260,00 | http://murmansk.tehnosila.ru/catalog/avtomobilnaja_jelektronika/avtopylesosy/-/4853?product_availability=1&utm_campaign=www&utm_content=avtopylesos_black_%26_decker_pav1205&utm_medium=cpc&utm_source=nadavi.market&utm_term=4853&region_intentional=1 | 1 | 15 | 2 771 |
| 237 | Радиотелефон DECT Panasonic КХ-TG1611 | 00-000002 | 2014 | 1 490,00 | http://www.mvideo.ru/products/radiotelefon-dect-panasonic-kh-tg1611rur-30013753 | 1 | 15 | 1 267 |
| 238 | система для телеинспекции канализационного стояка и ограничения водо- | 98 | 2013 | 380 000,00 | данные заказчика | 1 | 25 | 285 000 |

| | | | | | | | | |
|-----|--|-----|------|------------|---|---|----|---------|
| | отведения "КИТ" | | | | | | | |
| 239 | Станок Марка Д-300 (инв.№ АМО 000021010600325) | 87 | 2010 | 50 000,00 | данные заказчика | 1 | 30 | 35 000 |
| 240 | Подъемный механизм гидравлический МАЗ | 671 | 2014 | 97 000,00 | http://89261721647.ru/pod_2st.html | 1 | 20 | 77 600 |
| 241 | Прицеп - станция компрессорная передвижная ПКС 5,25А | 93 | 2014 | 450 230,00 | http://sts-yug.ru/kompressory-peredvizhnyye | 1 | 25 | 337 673 |

Таблица 13.6 – Расчет стоимости строительных изделий

| № п/п | Наименование | Инв. номер | Дата ввода в эксплуатацию | Стоимость нового по объявлению, руб. | Источник информации | Количество позиций, шт. | Износ физический, % | Стоимость позиций с учетом износа, количества и НДС, руб. |
|-------|---|------------|---------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------|---------------------|---|
| 1 | Бордюрный камень БР 100.20.80 ГОСТ 6665-91 (204 шт.) (инв.№ соб.1900001) (инв. № 110852000001440) | 1203 | 2011 | 150,00 | http://2393252.ru/borduri/bordur_trotuarniy_vibropressovanniy_1002080 | 204 | 30 | 21 420 |
| 2 | Бортовой камень (инв № АМО 000000110103021) | 218 | 2010 | 650,00 | http://skpsnab.ru/bortovoi-kamen.html | 1 | 35 | 423 |

13.2 Сравнительный подход

13.2.1 Определение стоимости транспортных средств и самоходной техники

Сравнительный подход реализуется одним из двух методов:

1. метод моделирования рыночного ценообразования
2. метод сравнительного анализа продаж.

Использование сравнительного подхода в практике оценки, в частности метода сравнения продаж, дает наиболее объективную величину рыночной стоимости для регулярно продаваемых объектов.

Для успешного применения метода сравнения продаж необходимо выполнение трех основных условий:

- наличие базы данных о сделках купли-продажи (предложения) с описанием физических и экономических характеристик объектов-аналогов;
- наличие критерия подбора аналогов из вышеуказанной базы данных;
- существования методологии расчета соответствующих поправок к стоимости выбранных аналогов.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, как в методе моделирования рыночного ценообразования, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Сравнительный анализ цен сделок позволяет осуществить корректировку цены P_i сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки и объекта сравнения. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы P_{oi} , которая могла бы быть уплачена за объект сравнения

В основном, оценщики при подборе аналогов и внесении поправок руководствуются профессиональным опытом и интуицией, что является заведомо субъективным подходом. Привлечение для обработки и анализа данных, используемых для сопоставления, современных статистических методов позволяет преодолеть влияние субъективизма оценщика.

Для решения задач, связанных с обработкой и анализом информации, применяется мощный и гибкий арсенал методов математической статистики. Эти методы позволяют выявить закономерности на фоне случайностей, сделать обоснованные выводы.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Целью исследования, проводимого оценщиками, являлось выявление наиболее существенных факторов, влияющих на формирование оценочной стоимости объекта оценки, и получение функционального уравнения, описывающего эту зависимость.

Данные о ценах предложения с описанием физических и экономических характеристик объектов сравнения были получены при помощи ресурсов Интернет сети.

В результате анализа текущей ситуации на вторичном рынке автотранспорта выполненной работы по сбору информации, нам удалось установить несколько фактов предложений на продажу объектов, аналогичных рассматриваемому, которые можно было использовать для окончательной оценки объекта.

Основным критерием для отбора объектов-аналогов явились функциональное назначение объекта, соответствующее принципу НЭИ.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник:

- Техники количественного анализа
- Техники качественного анализа.

Следует отметить, что в данном случае элементами сравнения могут выступать как количественные, так и качественные характеристики объекта, при этом важным фактом является необходимость введения количественного обоснования коэффициентов значимости элементов сравнения при бальной оценке влияния элементов сравнения в качественном сравнительном анализе сделок.

В данном методе число отобранных объектов-аналогов превышает число ценоформирующих факторов (элементов сравнения) не менее чем на 1.

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов для ТС было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам:

- количество лет эксплуатации;
- техническое состояние (физический износ), %.

Ценообразующий фактор – пробег в тыс.км. для ТС и наработка в мото-часах для СТ не учитывался в расчетах, т.к. в предложениях на продажу наработка либо не указана, либо он не соответствует фактическому значению для подобных транспортных средств и самоходной техники с учетом количества лет эксплуатации и интенсивности использования на предприятии.

Следует отметить, что для некоторых позиций ТС - специализированной техники – специализированные машины на базе грузовиков и самосвалов и т.д, предложений о продаже на вторичном рынке не представлено или носит эпизодический характер по причине того, что данные модификации являются специализированными, и количество предложений является недостаточным для формирования величины стоимости в рамках сравнительного подхода с достаточной точностью расчетов.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки будем использовать технику линейной алгебры, корреляционно - регрессионный анализ с использованием пакета Excel - анализ данных. Для этого создадим матрицу, и определим изменение стоимости объекта оценки в зависимости от количества лет эксплуатации и технического состояния, поскольку именно эти показатели напрямую влияют на стоимость ТС. Единицы сравнения по сроку эксплуатации АТМС являются количественными данными, поэтому для расчетов принимаем как реальные количественные показатели.

Техническое состояние определено на основании качественных характеристик объекта. Следовательно, для определения величины физического износа принимаем шкалу экспертных оценок (Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств РД 37.009.015-98.).

Таблица 13.7 - Параметры и характеристики технического состояния АТМС

| № п/п | Физическая характеристика состояния АТМС | Оценка состояния | Коэффициент износа, % | Ранг по техническому состоянию |
|-------|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 | Практически новое АТМС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | Очень хорошее | 10 - 20 | 6 |
| 2 | АТМС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АТМС после капитального ремонта | Хорошее | 20 - 40 | 5 |
| 3 | Бывшее в эксплуатации АТМС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия | Удовлетворительное | 40 - 60 | 4 |
| 4 | Бывшее в эксплуатации АТМС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины) | Условно пригодное | 60 - 75 | 3 |
| 5 | Бывшее в эксплуатации АТМС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски | Неудовлетворительное | до 80 | 2 |
| 6 | Бывшее в эксплуатации АТМС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту | Предельное | 80 и более | 1 |

Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники – в таблице 13.8.

Таблица 13.8 - Расчет стоимости транспортных средств и самоходной техники

| № п/п | Наименование | Год выпуска | Техническое состояние, ранг по шкале | Аналог | Год выпуска аналога | Кол-во лет эксплуатации, лет | Техническое состояние, ранг по шкале | Стоимость аналога, руб. | Безразмерный коэф-т, а2 | Безразмерный коэф-т, а1 | Безразмерный коэф-т, а0 | Стоимость объекта оценки (с НДС), руб. | Источник информации |
|-------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|---|
| 1 | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 2008 | 3 | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 2008 | 7 | 5 | 480 000,00 | 77500 | -26250 | 250000 | 298 750 | https://www.avito.ru/murmansk/avtomobili/mitsubishi_lancer_2008_295700889 |
| | A610MO51 | | | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 2008 | 7 | 5 | 425 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/kotlas/avtomobili/mitsubishi_lancer_2008_575565552 |
| | | | | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 2008 | 7 | 4 | 380 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/arhangel'sk/avtomobili/mitsubishi_lancer_2008_593772995 |
| | | | | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 2007 | 8 | 4 | 350 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/kotlas/avtomobili/mitsubishi_lancer_2007_591720094 |
| | | | | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 2008 | 7 | 2 | 220 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/mitsubishi_lancer_2008_622490453 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 1992 | 2 | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 1991 | 24 | 3 | 75 000,00 | 43888,8889 | -1388,88889 | -20833,33333 | 35 000 | https://www.avito.ru/orenburg/gruzoviki_i_spetstehnika/prodazha_avto_621497521 |
| | B869KK51 | | | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 1990 | 25 | 4 | 120 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/zil_625276138 |
| | | | | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 1991 | 24 | 3 | 80 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/kandalaksha/gruzoviki_i_spetstehnika/zil_-_mmz-4502_samosval_613511819 |
| | | | | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 1982 | 33 | 3 | 65 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/mineralnye_vody/gruzoviki_i_spetstehnika/zil_korotysh_samosval_597165627 |
| | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Автомобиль УАЗ 390945 | 2012 | 4 | Автомобиль УАЗ 390945 | 2014 | 1 | 5 | 400 000,00 | 65500 | -13500 | 85000 | 306 500 | https://www.avito.ru/tver/avtomobili/uaz_2014_507439436 |
| | E041MK51 | | | Автомобиль УАЗ 390945 | 2012 | 3 | 5 | 370 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/ulyanovskaya_oblast_nikolaevka |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|------|---|---|------------|--|--|--|--|---|
| | | | | Легковой автомо- биль CHEVROLET NIVA 212300 | 2009 | 6 | 5 | 339 000,00 | | | | | https://www.avito.ru/murmansk/avtomobili/chevrolet_niva_2009_581957951 |
|--|--|--|--|---|------|---|---|------------|--|--|--|--|---|

Стоимость объектов оценки рассчитана на основе использования методики корреляционно-регрессионного анализа, изложенной в методических указаниях «Математическое моделирование в оценке недвижимости» (Тутыгин, Андрей Геннадьевич. Математическое моделирование в оценке недвижимости [Текст] : метод. материал / А. Г. Тутыгин, М. А. Амбросевич ; Федер. агентство по образов., АГТУ. - Архангельск : АГТУ, 2007. - 60 с. : ил. - Библиогр.: с. 55). Данная методика применима в оценке стоимости оборудования, поскольку расчёт зависимости стоимости объекта от величины ценообразующих факторов является аналогичным. Суть данной методики заключается в использовании линейной модели множественной регрессии:

$$y = a_0 + a_1x_{i1} + a_2x_{i2} + \dots + a_mx_{im} + \varepsilon_i, i = 1, 2, \dots, m$$

где a_i – безразмерные параметры;

x_{ij} – ценообразующие факторы;

y – стоимость объекта оценки, руб.;

ε_i - вектор случайных отклонений (возмущений) размерности $(n \times 1)$. Обычно предполагается, что данная случайная величина имеет нормальный закон распределения с математическим ожиданием, равным нулю.

Параметры данного уравнения определяются с использованием инструмента «Регрессия» табличного процессора Excel.

В результате расчётов получено уравнение множественной регрессии:

Для объекта оценки Легковой автомобиль Mitsubishi lancer:

X_1 – количество лет эксплуатации, лет; X_2 – ранг по шкале технического состояния

$$C = 250000 + X_1 * (-26250) + X_2 * 77500$$

Коэффициент детерминации равен 0,96, т.е. изменения факторов на 96% объясняют все вариации стоимости.

Основываясь на полученных данных, рассчитаем стоимость объекта оценки:

$$C = 250000 + (2015-2008) * (-26250) + 3 * 77500$$

$$C = 298\,750 \text{ руб.}$$

13.3 Доходный подход

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин и оборудования на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Кроме того, для расчета чистого операционного дохода необходимо знать не только ставку арендной платы за транспортную технику, но и на какой период заключаются договоры аренды и с какими перерывами, а также расходы по содержанию и техническому ремонту машин, которые несет арендодатель. Данная информация также является абсолютно не доступной, поэтому, ввиду отсутствия данных, провести оценку машины по доходному подходу не представляется возможным.

Доходный подход при оценке ТС и СТ не применялся, так как оценивается отдельные позиции, а не бизнес по перевозкам грузов, и определить чистый доход, который будет приносить конкретное транспортное средство, не представляется возможным.

При оценке оборудования и строительных изделий доходный подход также не применялся, так как сформировать величину потока дохода, приходящегося на каждую единицу оборудования, невозможно.

Вывод: в качестве рыночной стоимости транспортных средств принимаем величину стоимости, рассчитанной затратным и сравнительным подходами для некоторых позиций.

В качестве рыночной стоимости оборудования и строительных изделий принимаем величину стоимости, рассчитанной затратным подходом.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Описанными выше различными методами в рамках доходного, сравнительного подходов Оценщикам удалось найти три ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Так как все объекты недвижимости, оборудование и строительные изделия были оценены только в рамках затратного подхода, то при согласовании результатов оценки ему присвоен вес, равный 100%. Стоимость транспортных средств и самоходной техники определена для некоторых позиций по затратному и сравнительному подходам, поэтому требуется провести согласование двух подходов (таблица 14.1).

Таблица 14.1 - Согласование ориентиров стоимостей ТС

| Подход | Затратный | Сравнительный | Доходный |
|---|-----------|---------------|----------|
| Критерий | Баллы | | |
| Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 4 | 3 | - |
| Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как год выпуска, техническое состояние, комплектация, пробег и т. п. | 3 | 4 | - |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике | 2 | 4 | - |
| Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка | 2 | 4 | - |
| Итого сумма баллов для данного подхода | 11 | 15 | - |
| Подход применялся | Да | Да | Нет |
| Вес подхода, % | 40% | 60% | 0% |

Таблица 14.2 – Результаты оценки объектов недвижимости

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость округлённо без учёта НДС, руб. | В том числе стоимость земельного участка, руб. |
|--------------|---|-------------------|----------------------------|--|--|---|---|--|
| 1 | Нежилое помещение БПК (Советская, 10а, общ.площадь 754,4 кв м) (инв.№ АМО Никель 110851000001012) | 000000133 | 1 297 876,58 | 14 164 000 | Не применялся | Не применялся | 14 164 000 | 463 000 |
| 2 | Нежилые помещения (пл.1 эт. 212,4 кв.м; пл. 2 эт. 362,9 кв.м) Общ.пл. 575,3 кв.м (ул. 14 Армии, 13) | 000000076 | 240 727,50 | 9 768 000 | Не применялся | Не применялся | 9 768 000 | 280 000 |
| 3 | Здание служебных помещений (общ.пл. 104,9 кв м) (ул.Мира,6) | 000000044 | 75 167,68 | 691 000 | Не применялся | Не применялся | 691 000 | 91 000 |
| 4 | Здание служебных помещений (служба благоустройства) общая площадь 92,1 кв м | 000000045 | 114 136,96 | 505 000 | Не применялся | Не применялся | 505 000 | 68 000 |
| ИТОГО | | | | | | | 25 128 000 | |

Таблица 14.3 – Результаты оценки транспортных средств

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁶ (без НДС), руб. |
|-------|---------------------------------|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 1 | Автомобиль Toyota Camry | 000000005 | 288 896,80 | 254 000 | Не применялся | Не применялся | 254 000 | 39 000 | 215 000 |
| 2 | Автомобиль УАЗ-39629 санитарный | 000000011 | 0,00 | 90 000 | Не применялся | Не применялся | 90 000 | 14 000 | 76 000 |
| 3 | Автомобиль ЗИЛ 130 | 000000675 | 1 000,00 | 37 000 | Не применялся | Не применялся | 37 000 | 6 000 | 31 000 |

²⁶ Округление до 1000 рублей.

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁶ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 4 | Легковой автомобиль Mitsubishi lancer | 000000064 | 0,00 | Не применялся | 299 000 | Не применялся | 299 000 | 46 000 | 253 000 |
| 5 | Автомобиль ЗИЛ ММЗ-4502 самосвал | 000000016 | 0,00 | Не применялся | 35 000 | Не применялся | 35 000 | 5 000 | 30 000 |
| 6 | Автомобиль ЛУ ГАЗ 66 льдоуборочная | 000000023 | 0,00 | 30 000 | Не применялся | Не применялся | 30 000 | 5 000 | 25 000 |
| 7 | Автомобиль УАЗ 469 Б | 000000686 | 0,00 | 14 000 | Не применялся | Не применялся | 14 000 | 2 000 | 12 000 |
| 8 | Экскаватор ТО-49 | 000000687 | 0,00 | 13 000 | Не применялся | Не применялся | 13 000 | 2 000 | 11 000 |
| 9 | Автомобиль УАЗ 390945 | 000000094 | 234 503,48 | 312 000 | 307 000 | Не применялся | 309 000 | 47 000 | 262 000 |
| 10 | Погрузчик фронтальный колесный LL113677 JCB 426Z | 000000673 | 2 965 643,56 | Не применялся | 3 134 000 | Не применялся | 3 134 000 | 478 000 | 2 656 000 |
| 11 | Легковой автомобиль CHEVROLET NIVA 212300 | 000000063 | 0,00 | 235 000 | 253 000 | Не применялся | 246 000 | 38 000 | 208 000 |
| 12 | ЗИЛ 555 | 000000019 | 0,00 | 33 000 | Не применялся | Не применялся | 33 000 | 5 000 | 28 000 |
| 13 | Прицеп самодельный для трактора | 000000010 | 31 356,00 | 8 000 | Не применялся | Не применялся | 8 000 | 1 000 | 7 000 |
| | ИТОГО | | | | | | | | 3 814 000 |

Таблица 14.4 – Результаты оценки оборудования

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 1. | Дорожный знак 5.19.1 (СВП-Л типА) -2шт. (инв.№ 110852000001447) | 1192 | 2 856,00 | 2 600 | Не применялся | Не применялся | 2 600 | 400 | 2 200 |
| 2. | Дорожный знак 5.16 (СВП-Л типА) - 1шт. (инв.№ 110852000001445) | 1193 | 1 428,00 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 3. | Дорожный знак 3.27 СВП-Л тип А - 1 шт. (инв.№ 110852000001446) | 1194 | 1 529,00 | 1 200 | Не применялся | Не применялся | 1 200 | 200 | 1 000 |
| 4. | Дорожный знак 3.25 СВП-Л тип А - 4 шт. (инв.№ 110852000001444) | 1197 | 5 712,00 | 4 800 | Не применялся | Не применялся | 4 800 | 700 | 4 100 |

²⁷ Округление до 100 рублей.

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 5. | Дорожный знак 3.24 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001442) | 1198 | 2 446,00 | 2 400 | Не применялся | Не применялся | 2 400 | 400 | 2 000 |
| 6. | Дорожный знак 1.23 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001441) | 1199 | 2 856,00 | 2 300 | Не применялся | Не применялся | 2 300 | 400 | 1 900 |
| 7. | Дорожный знак 1.17 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001443) | 1201 | 2 446,00 | 2 300 | Не применялся | Не применялся | 2 300 | 400 | 1 900 |
| 8. | Дорожный знак 8.23 (СВП-Л тип А)-10шт. (инв.№ 110852000001449) | 1188 | 8 040,00 | 4 200 | Не применялся | Не применялся | 4 200 | 600 | 3 600 |
| 9. | Дорожный знак 5.19.2 СВП-Л тип А - 2 шт. (инв.№ 110852000001448) | 1190 | 2 856,00 | 2 400 | Не применялся | Не применялся | 2 400 | 400 | 2 000 |
| 10. | Знак дор.2-го тип-ра, тип "Треугольник" 1.23 - 6 шт. | 1227 | 5 405,88 | 7 000 | Не применялся | Не применялся | 7 000 | 1 100 | 5 900 |
| 11. | Знак дор. тип "Круг" 4.1.2 | 1228 | 1 126,17 | 1 200 | Не применялся | Не применялся | 1 200 | 200 | 1 000 |
| 12. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.20 - 5 шт. | 1229 | 5 630,85 | 5 400 | Не применялся | Не применялся | 5 400 | 800 | 4 600 |
| 13. | Знак дор.тип "А/остановка" | 1231 | 1 603,64 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 14. | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 2 шт. | 1232 | 2 252,34 | 2 400 | Не применялся | Не применялся | 2 400 | 400 | 2 000 |
| 15. | Знак дор. 2-го тип-ра, тип "Треугольник" 2.4 - 25 шт. | 1233 | 22 524,50 | 27 200 | Не применялся | Не применялся | 27 200 | 4 100 | 23 100 |
| 16. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.2 - 19 шт | 1234 | 17 118,62 | 21 400 | Не применялся | Не применялся | 21 400 | 3 300 | 18 100 |
| 17. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.3. - 19 шт. | 1235 | 17 118,62 | 21 400 | Не применялся | Не применялся | 21 400 | 3 300 | 18 100 |
| 18. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.1 - 6 шт | 1236 | 5 405,88 | 6 300 | Не применялся | Не применялся | 6 300 | 1 000 | 5 300 |
| 19. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.4. - 2 шт. | 1237 | 1 801,96 | 2 100 | Не применялся | Не применялся | 2 100 | 300 | 1 800 |
| 20. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 2.3.7 - 2шт. | 1238 | 1 801,96 | 2 100 | Не применялся | Не применялся | 2 100 | 300 | 1 800 |
| 21. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.17 - 7 шт | 1239 | 6 306,86 | 7 400 | Не применялся | Не применялся | 7 400 | 1 100 | 6 300 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 22. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Треугольник" 1.23 - 1 шт. | 1240 | 900,98 | 1 100 | Не применялся | Не применялся | 1 100 | 200 | 900 |
| 23. | Знак дорож. 3-го типоразм. 1.23 флуоресцентный ж.з. фон - 13 шт | 1241 | 32 500,00 | 33 300 | Не применялся | Не применялся | 33 300 | 5 100 | 28 200 |
| 24. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 2.1 - 3шт | 1242 | 3 378,51 | 4 000 | Не применялся | Не применялся | 4 000 | 600 | 3 400 |
| 25. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 8.13 - 2 шт. | 1243 | 2 252,34 | 2 600 | Не применялся | Не применялся | 2 600 | 400 | 2 200 |
| 26. | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.20 флуоресцентный ж.з. фон - 11 шт. | 1244 | 27 500,00 | 28 600 | Не применялся | Не применялся | 28 600 | 4 400 | 24 200 |
| 27. | Знак дор.2-го типоразмера: тип 5.20 - 3 шт | 1245 | 3 378,51 | 4 000 | Не применялся | Не применялся | 4 000 | 600 | 3 400 |
| 28. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.2 - 15 шт | 1246 | 16 892,56 | 19 800 | Не применялся | Не применялся | 19 800 | 3 000 | 16 800 |
| 29. | Знак дор.2-го типоразмера, тип "Квадрат" 5.19.1 - 15 шт | 1247 | 16 892,56 | 19 800 | Не применялся | Не применялся | 19 800 | 3 000 | 16 800 |
| 30. | Знак дор. тип "Круг" 3.24 - 21 шт | 1248 | 23 649,57 | 25 200 | Не применялся | Не применялся | 25 200 | 3 800 | 21 400 |
| 31. | Знак дор. тип "Круг" 3.25 - 5 шт. | 1249 | 5 630,85 | 6 000 | Не применялся | Не применялся | 6 000 | 900 | 5 100 |
| 32. | Знак дор.тип "Круг" 3.4 - 4 шт. | 1250 | 4 504,68 | 5 300 | Не применялся | Не применялся | 5 300 | 800 | 4 500 |
| 33. | Знак дорожн. 3-го типоразм. квадрат 5.19.1 5.19.2 флуоресцентный ж.з. фон - 12шт. | 1251 | 30 000,00 | 34 100 | Не применялся | Не применялся | 34 100 | 5 200 | 28 900 |
| 34. | Знак дор.тип "Круг" 4.1.1 | 1252 | 1 126,17 | 1 200 | Не применялся | Не применялся | 1 200 | 200 | 1 000 |
| 35. | Знак дор. тип "табличка" 8.4.1. | 1253 | 563,09 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 36. | Знак дорожный тип "Круг" - 3.1 - 2 шт | 1254 | 2 252,34 | 2 600 | Не применялся | Не применялся | 2 600 | 400 | 2 200 |
| 37. | Дор.знак (круг, треугольник) на желтом фоне на щите с подставкой | 1255 | 6 268,93 | 3 400 | Не применялся | Не применялся | 3 400 | 500 | 2 900 |
| 38. | Знак дор.тип "А/остановка" 5.16 - 5 шт | 1256 | 8 018,20 | 9 200 | Не применялся | Не применялся | 9 200 | 1 400 | 7 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 39. | Песколеразбрасыватель ЕМ-06 | 668 | 77 821,53 | 65 300 | Не применялся | Не применялся | 65 300 | 10 000 | 55 300 |
| 40. | Стиральная машина Л-50 | 394 | 47 466,80 | 190 100 | Не применялся | Не применялся | 190 100 | 29 000 | 161 100 |
| 41. | Стиральная машина Л-2501 | 395 | 33 123,56 | 133 700 | Не применялся | Не применялся | 133 700 | 20 400 | 113 300 |
| 42. | Центрифуга | 396 | 40 766,48 | 97 900 | Не применялся | Не применялся | 97 900 | 14 900 | 83 000 |
| 43. | Центрифуга ЛЦ-25 | 397 | 15 759,54 | 97 900 | Не применялся | Не применялся | 97 900 | 14 900 | 83 000 |
| 44. | Телефон "Панасоник" КХ-TS2570 (инв.№ АМО Никель 110852000001097) | 117 | 1 584,37 | 3 000 | Не применялся | Не применялся | 3 000 | 500 | 2 500 |
| 45. | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001098) | 118 | 1 584,37 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 46. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001099) | 119 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 47. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001034) | 120 | 2 987,33 | 3 000 | Не применялся | Не применялся | 3 000 | 500 | 2 500 |
| 48. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 49. | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001100) | 122 | 1 584,37 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 50. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001101) | 123 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 51. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001036) | 124 | 2 987,33 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |
| 52. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001102) | 125 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 53. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 МТ (инв.№ АМО Никель 110852000001037) | 126 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 54. | Сетевой фильтр Defender Torrent 203 (3.0) м (инв.№ АМО Никель 110852000001103) | 127 | 223,73 | 700 | Не применялся | Не применялся | 700 | 100 | 600 |
| 55. | Принтер Samsung ML-2525 A4 USB 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001038) | 128 | 2 987,33 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 56. | Радиотелефон DECT "Панасоник" КХ-TG6521 (инв.№ АМО Никель 110852000001104) | 129 | 1 584,37 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 57. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001039) | 130 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 58. | Телефакс Panasonic КХ-FLM663RU (инв. № АМО Никель 110852000001040) | 131 | 8 165,85 | 9 700 | Не применялся | Не применялся | 9 700 | 1 500 | 8 200 |
| 59. | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001041) | 132 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 60. | Персональный компьютер (монитор, системный блок, клавиатура, мышь) | 68 | 15 900,00 | 18 300 | Не применялся | Не применялся | 18 300 | 2 800 | 15 500 |
| 61. | Системный блок (инв. 000000110104109, 110104000000053) | 69 | 12 150,00 | 13 400 | Не применялся | Не применялся | 13 400 | 2 000 | 11 400 |
| 62. | Персональный компьютер C2Q 9550/Asus P5QD Tur/2x2G/3x320G/GF210 GT 512M/DVD+RW | 36 | 13 589,49 | 14 400 | Не применялся | Не применялся | 14 400 | 2 200 | 12 200 |
| 63. | Монитор LCD 23.6"LED 16:9 Philips 243V5LAB/01 | 00-000001 | 5 559,32 | 6 800 | Не применялся | Не применялся | 6 800 | 1 000 | 5 800 |
| 64. | Телевизор Panasonic | 325 | 23 546,86 | 25 200 | Не применялся | Не применялся | 25 200 | 3 800 | 21 400 |
| 65. | Стол-приставка 80x84x76 орех (инв № АМО 110852000001364) | 1178 | 23 446,00 | 26 300 | Не применялся | Не применялся | 26 300 | 4 000 | 22 300 |
| 66. | Тумба выкатная 122x53x65 орех (инв № АМО 110852000001365) | 1179 | 31 404,00 | 36 000 | Не применялся | Не применялся | 36 000 | 5 500 | 30 500 |
| 67. | Шкаф одежный 216x80x45 орех (инв № АМО 110852000001366) | 1180 | 27 806,00 | 33 800 | Не применялся | Не применялся | 33 800 | 5 200 | 28 600 |
| 68. | Шкаф стеллаж 145*80*45 орех (инв № АМО 110852000001367) | 1181 | 17 406,00 | 21 000 | Не применялся | Не применялся | 21 000 | 3 200 | 17 800 |
| 69. | МФУ HP LaserJet M3027 (CB416A). A4. USB/LAN | 38 | 52 322,03 | 48 200 | Не применялся | Не применялся | 48 200 | 7 400 | 40 800 |
| 70. | Персональный компьютер Q-C XEON E5606/8V/Intel S5500BCR/2x2G DDR3 PC-10600 ECC Reg King/4x500G/DVD+RW/SC5650WS | 39 | 58 134,75 | 15 200 | Не применялся | Не применялся | 15 200 | 2 300 | 12 900 |
| 71. | Ноутбук "TOSHIBA" L300-11Q (серийный номер 68189417Q) | 67 | 15 720,01 | 14 300 | Не применялся | Не применялся | 14 300 | 2 200 | 12 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 72. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001064) | 697 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 73. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001065) | 698 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 74. | Стол письменный ЧП-1+кресло Пре-стиж/Самба (инв.№ АМО Никель 110852000001066) | 699 | 3 381,36 | 2 700 | Не применялся | Не применялся | 2 700 | 400 | 2 300 |
| 75. | Стол письменный правый (экобук) (инв.№ АМО Никель 110852000001067) | 700 | 3 305,08 | 4 300 | Не применялся | Не применялся | 4 300 | 700 | 3 600 |
| 76. | Шкаф полузакрытый (этиюд бук) (инв.№ АМО Никель 110852000001068) | 701 | 4 152,54 | 5 400 | Не применялся | Не применялся | 5 400 | 800 | 4 600 |
| 77. | Холодильник ВХС1 | 389 | 11 835,04 | 17 100 | Не применялся | Не применялся | 17 100 | 2 600 | 14 500 |
| 78. | Кресло "Сонет" (инв.№ АМО Никель 110852000001056) | 689 | 7 920,00 | 9 900 | Не применялся | Не применялся | 9 900 | 1 500 | 8 400 |
| 79. | Кресло КД-365 (инв.№ АМО Никель 110852000001057) | 690 | 7 020,00 | 6 700 | Не применялся | Не применялся | 6 700 | 1 000 | 5 700 |
| 80. | Кресло компьютерное "Престиж" (инв.№ АМО 110852000001058) | 691 | 4 050,00 | 2 200 | Не применялся | Не применялся | 2 200 | 300 | 1 900 |
| 81. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001059) | 692 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 82. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001060) | 693 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 83. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001061) | 694 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 84. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001062) | 695 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 85. | Стол компьютерный КС-11-02 (инв.№ АМО Никель 110852000001063) | 696 | 6 440,68 | 5 800 | Не применялся | Не применялся | 5 800 | 900 | 4 900 |
| 86. | Стол-приставка 180*97*73,5 (инв.№соб.110106000000061)(110852000001480) | 1257 | 19 502,00 | 22 500 | Не применялся | Не применялся | 22 500 | 3 400 | 19 100 |
| 87. | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001047) | 105 | 3 724,75 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 88. | МФУ Samsung SCX-3200 (инв.№ АМО Никель 1108520001048) | 106 | 3 891,19 | 4 800 | Не применялся | Не применялся | 4 800 | 700 | 4 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 89. | СП C2D 7500/ASRock EAR001 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001049) | 107 | 12 711,89 | 11 000 | Не применялся | Не применялся | 11 000 | 1 700 | 9 300 |
| 90. | Монитор BENQ G2220HD (1) (инв. № АМО Никель 110852000001050) | 108 | 3 724,75 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 91. | Персональный компьютер (инв.№ АМО Никель 110852000001051) | 109 | 1 622,16 | 13 400 | Не применялся | Не применялся | 13 400 | 2 000 | 11 400 |
| 92. | ККМ МИКРО 104К (инв.№ АМО Никель 110852000001052) | 110 | 1 079,44 | 8 500 | Не применялся | Не применялся | 8 500 | 1 300 | 7 200 |
| 93. | Монитор SAMSUNG (инв.№ АМО Никель 110852000001053) | 111 | 647 | 4 200 | Не применялся | Не применялся | 4 200 | 600 | 3 600 |
| 94. | Персональный компьютер 5700/Asus CM3-350(2) (инв. № АМО Никель 110852000001042) | 100 | 8 496,91 | 11 400 | Не применялся | Не применялся | 11 400 | 1 700 | 9 700 |
| 95. | МФН HP Lazer Jet Pro M 153 dnf (инв.№ АМО Никель 110852000001043) | 101 | 7 758,37 | 9 100 | Не применялся | Не применялся | 9 100 | 1 400 | 7 700 |
| 96. | Персональный компьютер 5700/Asus ECO22 (1) (инв.№ АМО Никель 110852000001044) | 102 | 8 181,09 | 11 400 | Не применялся | Не применялся | 11 400 | 1 700 | 9 700 |
| 97. | Кассовый аппарат Микро 105К (инв.№ АМО Никель 110852000001045) | 103 | 13 062,50 | 10 500 | Не применялся | Не применялся | 10 500 | 1 600 | 8 900 |
| 98. | Принтер HP LaserJet Pro P1102 | 1220 | 3 672,88 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |
| 99. | ПК C2D 7500/ASRock EAR002 (в сборке) (инв.№ АМО Никель 110852000001046) | 104 | 13 328,46 | 11 000 | Не применялся | Не применялся | 11 000 | 1 700 | 9 300 |
| 100. | Телефон BBK 78 | 1221 | 790 | 600 | Не применялся | Не применялся | 600 | 100 | 500 |
| 101. | Кофеварка Филипс HD 7546 | 162 | 3 500,00 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 102. | Качели на металлических стойках (инв № АМО 0000000000000009) | 259 | 250 976,70 | 16 900 | Не применялся | Не применялся | 16 900 | 2 600 | 14 300 |
| 103. | Урна У-56, художественная со вставкой | 348 | 11 960,00 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 104. | Урна УН-1 | 349 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 105. | Урна УН-1 | 350 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 106 | Урна УН-1 | 351 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 107 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001463 | 1330 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 108 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001464 | 1332 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 109 | Урна УН-1 | 352 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 110 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001465 | 1333 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 111 | Скамья (Артикул 2102) 110852000001466 | 1334 | 8 934,00 | 8 200 | Не применялся | Не применялся | 8 200 | 1 300 | 6 900 |
| 112 | Урна УН-1 | 353 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 113 | Урна УН-1 | 354 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 114 | Урна УН-1 | 355 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 115 | Урна УН-1 | 356 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 116 | Урна УН-1 | 357 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 117 | Урна УН-1 | 358 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 118 | Урна УН-1 | 359 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 119 | Урна УН-1 | 360 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 120 | Урна УН-1 | 361 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 121 | Урна УН-1 | 362 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 122 | Скамья садово-парковая на металлических ножках (инв № АМО...600685) | 317 | 4 514,56 | 5 700 | Не применялся | Не применялся | 5 700 | 900 | 4 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 123 | Столбы (АМО ...3020) | 324 | 1 960,00 | 1 300 | Не применялся | Не применялся | 1 300 | 200 | 1 100 |
| 124 | Урна железобетонная | 326 | 5 462,08 | 1 900 | Не применялся | Не применялся | 1 900 | 300 | 1 600 |
| 125 | Урна железобетонная | 327 | 5 462,06 | 1 900 | Не применялся | Не применялся | 1 900 | 300 | 1 600 |
| 126 | Газонное ограждение 2000*500 - 750 шт | 1185 | 1 493 644,07 | 1 440 000 | Не применялся | Не применялся | 1 440 000 | 219 700 | 1 220 300 |
| 127 | Скамья парковая 2000*500*500 (6) | 1509 | 4 538,98 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 128 | Скамья парковая 2000*500*500 (7) | 1510 | 4 538,99 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 129 | Скамья парковая 2000*500*500 (8) | 1511 | 4 538,98 | 5 500 | Не применялся | Не применялся | 5 500 | 800 | 4 700 |
| 130 | Качели (МАФ) п.Никель ул.Печенгская д.18/9 марка 4153 (инв№соб. 1101041198)(001841) | 1339 | 25 960,00 | 12 900 | Не применялся | Не применялся | 12 900 | 2 000 | 10 900 |
| 131 | Качели (МАФ) п.Никель ул.Бредова д.3 марка 4153 (инв№соб. 1101041199)(001842) | 1341 | 25 960,00 | 12 900 | Не применялся | Не применялся | 12 900 | 2 000 | 10 900 |
| 132 | Урна 110852000001469 | 1340 | 3 341,00 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 133 | Урна 110852000001470 | 1342 | 3 341,00 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 134 | Урна УН-1 | 387 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 135 | Урна УН-1 | 388 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 136 | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600758) | 242 | 22 662,82 | 15 900 | Не применялся | Не применялся | 15 900 | 2 400 | 13 500 |
| 137 | Эмблема "Никель" | 391 | 17 538,91 | 10 800 | Не применялся | Не применялся | 10 800 | 1 600 | 9 200 |
| 138 | Карусель (МФА) (инв № АМО 000021010600761) | 246 | 22 662,82 | 15 900 | Не применялся | Не применялся | 15 900 | 2 400 | 13 500 |
| 139 | Карусель (Артикул 4192) Материал: дерево, фанера 110852000000220 | 1266 | 33 874,00 | 39 600 | Не применялся | Не применялся | 39 600 | 6 000 | 33 600 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 140 | Скамья (Артикул 2102) 110852000000203 | 1269 | 9 381,00 | 9 900 | Не применялся | Не применялся | 9 900 | 1 500 | 8 400 |
| 141 | Скамья (Артикул 2102) 110852000000204 | 1270 | 9 381,00 | 9 900 | Не применялся | Не применялся | 9 900 | 1 500 | 8 400 |
| 142 | Урна УН-1 | 379 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 143 | Урна УН-1 | 380 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 144 | Урна УН-1 | 381 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 145 | Урна УН-1 | 382 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 146 | Урна УН-1 | 383 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 147 | Урна УН-1 | 384 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 148 | Урна УН-1 | 385 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 149 | Урна УН-1 | 386 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 150 | Подставка из природного камня "пироксенит" | 667 | 80 240,00 | 65 300 | Не применялся | Не применялся | 65 300 | 10 000 | 55 300 |
| 151 | Электрическая печь HARVIA ProfiHRL260400 (инв. № АМО Никель 110852000001055) | 112 | 71 608,30 | 77 800 | Не применялся | Не применялся | 77 800 | 11 900 | 65 900 |
| 152 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 3 (инв.№ АМО Никель 110852000001030) | 113 | 11 396,66 | 11 700 | Не применялся | Не применялся | 11 700 | 1 800 | 9 900 |
| 153 | Урна 36 литров - 100 шт. | 1187 | 211 864,41 | 236 000 | Не применялся | Не применялся | 236 000 | 36 000 | 200 000 |
| 154 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 2 (инв.№ АМО Никель 110852000001031) | 114 | 11 396,66 | 11 000 | Не применялся | Не применялся | 11 000 | 1 700 | 9 300 |
| 155 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 4 (инв.№ АМО Никель 110852000001032) | 115 | 11 396,66 | 12 300 | Не применялся | Не применялся | 12 300 | 1 900 | 10 400 |
| 156 | Туалетная кабина БИОСЭТ разборная 1 (инв.№ АМО Никель 110852000001033) | 116 | 11 396,66 | 10 700 | Не применялся | Не применялся | 10 700 | 1 600 | 9 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 157 | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103070) | 284 | 21 074,00 | 18 200 | Не применялся | Не применялся | 18 200 | 2 800 | 15 400 |
| 158 | Песочница "Пентагон" (АМО 000000110103071) | 286 | 21 074,00 | 18 200 | Не применялся | Не применялся | 18 200 | 2 800 | 15 400 |
| 159 | Урна 36 литров - 8 шт. | 1216 | 20 881,36 | 18 900 | Не применялся | Не применялся | 18 900 | 2 900 | 16 000 |
| 160 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600715) | 219 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 161 | Газонное ограждение 2000*500 - 250 шт | 1217 | 497 881,36 | 480 000 | Не применялся | Не применялся | 480 000 | 73 200 | 406 800 |
| 162 | Песочница "Ромашка" (АМО ...0013) | 287 | 26 960,40 | 25 300 | Не применялся | Не применялся | 25 300 | 3 900 | 21 400 |
| 163 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600714) | 220 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 164 | Плита шлифованная из природного камня (АМО 000021010600678) | 288 | 86 900,00 | 96 500 | Не применялся | Не применялся | 96 500 | 14 700 | 81 800 |
| 165 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600713) | 221 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 166 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600708) | 222 | 969,57 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 167 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600709) | 223 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 168 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600712) | 224 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 169 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600711) | 225 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 170 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600707) | 226 | 969,57 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 171 | Вставка (МАФ) (инв № АМО 000021010600710) | 227 | 253,72 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| 172 | Газонное ограждение (инв № АМО 000000110103019) | 231 | 91 728,00 | 1 700 | Не применялся | Не применялся | 1 700 | 300 | 1400 |
| 173 | Урна с металлической вставкой | 336 | 6 314,40 | 3 600 | Не применялся | Не применялся | 3 600 | 500 | 3 100 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|--|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 174. | Урна У-24 со вставкой | 345 | 11 240,00 | 1 800 | Не применялся | Не применялся | 1 800 | 300 | 1 500 |
| 175. | Кровать деревянная (АМО 000021010600577) | 267 | 650 880,00 | 41 500 | Не применялся | Не применялся | 41 500 | 6 300 | 35 200 |
| 176. | Металлический стол (АМО 000021010601006) | 269 | 30 000,00 | 22 000 | Не применялся | Не применялся | 22 000 | 3 400 | 18 600 |
| 177. | Металлический стол (АМО 000021010601007) | 270 | 30 000,00 | 22 000 | Не применялся | Не применялся | 22 000 | 3 400 | 18 600 |
| 178. | Ограждение СГО-10 (254 м) (АМО ...037) | 271 | 594 360,00 | 391 200 | Не применялся | Не применялся | 391 200 | 59 700 | 331 500 |
| 179. | Памятник (000021010600366) | 274 | 26 105,00 | 24 500 | Не применялся | Не применялся | 24 500 | 3 700 | 20 800 |
| 180. | Песочница (АМО 000021010600682) | 275 | 8 137,36 | 18 200 | Не применялся | Не применялся | 18 200 | 2 800 | 15 400 |
| 181. | Урна УН-1 | 363 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 182. | Урна УН-1 | 364 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 183. | Урна УН-1 | 365 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 184. | Урна УН-1 | 366 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 185. | Урна УН-1 | 367 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 186. | Урна УН-1 | 368 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 187. | Урна УН-1 | 369 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 188. | Урна УН-1 | 370 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 189. | Урна УН-1 | 371 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 190. | Урна УН-1 | 372 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 191 | Урна УН-1 | 373 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 192 | Урна УН-1 | 374 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 193 | Урна УН-1 | 375 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 194 | Урна УН-1 | 376 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 195 | Урна УН-1 | 377 | 1 004,47 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 196 | Урна УН-1 | 378 | 1 004,48 | 3 200 | Не применялся | Не применялся | 3 200 | 500 | 2 700 |
| 197 | DVD проигрыватель Phanton | 58 | 34 604,96 | 32 000 | Не применялся | Не применялся | 32 000 | 4 900 | 27 100 |
| 198 | Автомонитор TV.DVD MYSTERY ММТС-1030D | 60 | 5 194,46 | 9 800 | Не применялся | Не применялся | 9 800 | 1 500 | 8 300 |
| 199 | Аппарат высокого давления К 5.20 Plus BL, код 1.069-956 | 61 | 10 900,00 | 9 300 | Не применялся | Не применялся | 9 300 | 1 400 | 7 900 |
| 200 | Бензокоса | 158 | 7 250,00 | 10 500 | Не применялся | Не применялся | 10 500 | 1 600 | 8 900 |
| 201 | Бензопила (инв.№ АМО Никель 110852000001054) | 702 | 6 930,00 | 6 600 | Не применялся | Не применялся | 6 600 | 1 000 | 5 600 |
| 202 | Генератор ENDRESS-ESE 60 DBS-OHV | 670 | 76 620,33 | 65 400 | Не применялся | Не применялся | 65 400 | 10 000 | 55 400 |
| 203 | Гидроцилиндр | 672 | 49 300,00 | 57 600 | Не применялся | Не применялся | 57 600 | 8 800 | 48 800 |
| 204 | Домкрат | 59 | 3 410,00 | 4 100 | Не применялся | Не применялся | 4 100 | 600 | 3 500 |
| 205 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001141) | 187 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 206 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001142) | 202 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 207 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001143) | 190 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 208 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001144) | 204 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 209 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001145) | 199 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 210 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001146) | 192 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 211 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001147) | 195 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 212 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001148) | 186 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 213 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001149) | 201 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 214 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001150) | 205 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 215 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001151) | 197 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 216 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001152) | 198 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 217 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001153) | 194 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 218 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001154) | 191 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 219 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001155) | 189 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 220 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001156) | 203 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 221 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001157) | 200 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 222 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001158) | 184 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 223 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001159) | 185 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 224 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001160) | 188 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округлённо, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округлённо, руб. | Стоимость по доходному подходу округлённо, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округлённо, руб. | Сумма НДС округлённо, руб. | Стоимость объекта оценки округлённо ²⁷ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 225 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001161) | 196 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 226 | Дорожное ограждение (инв.№ АМО 110852000001162) | 193 | 4 523,68 | 4 500 | Не применялся | Не применялся | 4 500 | 700 | 3 800 |
| 227 | Заточное устройство (инв.№ АМО 000021010600325) | 86 | 12 086,06 | 14 500 | Не применялся | Не применялся | 14 500 | 2 200 | 12 300 |
| 228 | Комплект дымохода | 71 | 7 260,00 | 8 400 | Не применялся | Не применялся | 8 400 | 1 300 | 7 100 |
| 229 | Компрессор В 7000_270_FT | 96 | 66 150,00 | 50 400 | Не применялся | Не применялся | 50 400 | 7 700 | 42 700 |
| 230 | Охранная система GSM Элемент-1112 | 74 | 8 448,00 | 4 400 | Не применялся | Не применялся | 4 400 | 700 | 3 700 |
| 231 | Охранная система GSM Элемент-1112 (110852..14) | 272 | 29 159,24 | 4 400 | Не применялся | Не применялся | 4 400 | 700 | 3 700 |
| 232 | Охранно-пожарная сигнализация (АМО 000021010600299) | 273 | 33 065,51 | 40 000 | Не применялся | Не применялся | 40 000 | 6 100 | 33 900 |
| 233 | Персональный компьютер P-5500/GB G41 MT (инв.№ АМО Никель 110852000001035) | 121 | 12 088,30 | 14 200 | Не применялся | Не применялся | 14 200 | 2 200 | 12 000 |
| 234 | перфоратор BOSH GBH 11 DE | 92 | 45 338,98 | 37 000 | Не применялся | Не применялся | 37 000 | 5 600 | 31 400 |
| 235 | Пускозарядное устройство ЗУ-1ПУ-1 | 669 | 75 937,50 | 50 600 | Не применялся | Не применялся | 50 600 | 7 700 | 42 900 |
| 236 | Пылесос Black&Decker RAV 1205 | 157 | 3 200,00 | 2 800 | Не применялся | Не применялся | 2 800 | 400 | 2 400 |
| 237 | Радиотелефон DECT Panasonic KX-TG1611 | 00-000002 | 983,05 | 1 300 | Не применялся | Не применялся | 1 300 | 200 | 1 100 |
| 238 | система для телеинспекции канализационного стояка и ограничения водоотведения "КИТ" | 98 | 234 500,00 | 285 000 | Не применялся | Не применялся | 285 000 | 43 500 | 241 500 |
| 239 | Станок Марка Д-300 (инв.№ АМО 000021010600325) | 87 | 28 448,04 | 35 000 | Не применялся | Не применялся | 35 000 | 5 300 | 29 700 |
| 240 | Подъемный механизм гидравлический МАЗ | 671 | 41 000,00 | 77 600 | Не применялся | Не применялся | 77 600 | 11 800 | 65 800 |
| 241 | Прицеп - станция компрессорная передвижная ПКС 5,25А | 93 | 215 545,91 | 337 700 | Не применялся | Не применялся | 337 700 | 51 500 | 286 200 |
| | ИТОГО | | | | | | | | 5 213 200 |

Таблица 14.5 - Результаты оценки строительных изделий

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инв. номер | Балансовая стоимость, руб. | Стоимость по затратному подходу округленно, руб. | Стоимость по сравнительному подходу округленно, руб. | Стоимость по доходному подходу округленно, руб. | Рыночная стоимость на дату оценки округленно, руб. | Сумма НДС округленно, руб. | Стоимость объекта оценки округленно ²⁸ (без НДС), руб. |
|-------|---|------------|----------------------------|--|--|---|--|----------------------------|---|
| 1 | Бордюрный камень БР 100.20.80 ГОСТ 6665-91 (204 шт.) (инв.№ соб.1900001) (инв. № 110852000001440) | 1203 | 99 960,00 | 21 400 | Не применялся | Не применялся | 21 400 | 3 300 | 18 100 |
| 2 | Бортовой камень (инв № АМО 000000110103021) | 218 | 102 027,89 | 400 | Не применялся | Не применялся | 400 | 100 | 300 |
| | ИТОГО | | | | | | | | 18 400 |

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно на дату оценки (без учёта НДС):

34 173 600 рублей
(Тридцать четыре миллиона сто семьдесят три тысячи шестьсот рублей)

²⁸ Округление до 100 рублей.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

У подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете.

Мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, верны и соответствуют действительности.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Оплата настоящей работы никак не связана с итоговой величиной стоимости объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

Оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3, 7, 10.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
5. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.
10. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
11. «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 257 стр.
12. «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ. Ред. Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 190 стр.
13. «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» Постановление №1072 от 22.10.1990 г.
14. Тутьгин, Андрей Геннадьевич. Математическое моделирование в оценке недвижимости [Текст] : метод. материал / А. Г. Тутьгин, М. А. Амбросевич ; Федер. агентство по образов., АГТУ. - Архангельск : АГТУ, 2007. - 60 с. : ил. - Библиогр.: с. 55
15. «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» изд. 3 актуализированное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород: Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 257 стр.
16. «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 - Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Общ.ред Лейфера Л. А. Изд-во ООО «Растр-НН», 2014, 190 стр.
17. "Справочник оценщика недвижимости.Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" Лейфера Л.А, ISBN 978-5-901956-95-3. Изд-во ООО «Растр-НН», 258 стр.
18. «Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98 2-е издание, с комментариями (утверждена Департаментом автомобильного транспорта Министерства транспорта РФ 10.12.1998 г., разработана Государственным НИИ автомобильного транспорта – НИИАТ, М. ФГУП-НИИАТ, 2005)
19. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов н/Д: Феникс, 2009.

ПРИЛОЖЕНИЯ