

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЕДИНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
ОГРН 1162312050230 / ИНН 2312238436  
350080, РФ, г. Краснодар, ул. им. Тюляева, 16А, оф. 301  
350000, РФ, г. Краснодар, Б/Ц «Olympic Plaza»,  
ул. Красноармейская, 43 / Гоголя, 68, оф. 301  
тел./факс: +7(988) 380-30-50  
<http://www.eok-ocenka.ru>  
e-mail:info@eok-ocenka.ru

## ОТЧЕТ № 8-04/16-1

Об оценке рыночной стоимости имущества ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ»

**Место расположения объекта оценки:** Россия, Краснодарский край,  
Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом 2.

**Дата определения стоимости** – «28» июля 2016 года.

**Дата составления отчета** – «13» сентября 2016 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

Кашуба Юрий Борисович

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Единая оценочная компания»

2016 г.  
г. Краснодар

**СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>55</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. МЕТОДОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>58</b>
<b>РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>65</b>
<b>РАЗДЕЛ 10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>67</b>
<b>РАЗДЕЛ 10.1.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА.....</b>	<b>84</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>87</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....</b>	<b>88</b>
<b>РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>89</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>90</b>
<b>ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....</b>	<b>90</b>
<b>ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>92</b>
<b>ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ. ....</b>	<b>98</b>
<b>ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>117</b>

## Раздел 1. Основные факты и выводы.

На основании договора на оказание услуг по оценке от «17» июня 2016 г. № 8-04/16 была определена рыночная стоимость имущества ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», имущество, находящееся в залоге.

Результат оценки может быть применен для предоставления результатов оценки в Арбитражный суд Краснодарского края.

Таблица №1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе: - благоустройство в количестве 4 позиции; Объектом оценки являются объекты движимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе: - мебель в количестве 10 позиций; - офисная техника в количестве 20 позиций; - оборудование в количестве 5 позиций; Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 6 настоящего отчета.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2
Правообладатель	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ»
Вид права	Собственность.
Дата оценки	«28» июля 2016 г.
Дата осмотра	«21» июня 2016 г.
Остаточная балансовая стоимость на 21.06.2016	777 921,73 (семьсот семьдесят семь тысяч девятьсот двадцать один рубль семьдесят три копейки).
Текущее использование	По назначению

Таблица №2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Подход к оценке	Результат подхода, округленно, руб.
Затратный подход	2 229 342,43
Сравнительный подход	Не применялся, мотивированный отказ
Доходный подход	Не применялся, мотивированный отказ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

**2 230 000**

**(два миллиона двести тридцать тысяч) рублей.**

## Раздел 2. Задание на оценку.

Таблица №3.

<b>Объект оценки</b>	<p>Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- благоустройство в количестве 4 позиции;</li> </ul> <p>Объектом оценки являются объекты движимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мебель в количестве 10 позиций;</li> <li>- офисная техника в количестве 20 позиций;</li> <li>- оборудование в количестве 5 позиций;</li> </ul> <p>Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 6 настоящего отчета.</p>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Собственность.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Результаты оценки будут использованы в качестве первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.</p> <p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения.</p>
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная.
<b>Дата оценки</b>	«28» июля 2016 г.
<b>Дата осмотра</b>	«21» июня 2016 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	С «17» июня по «13» сентября 2016 года.
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценщик не производит специальную юридическую экспертизу имущественных прав и не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</li> <li>2. Оценку рыночной стоимости объекта оценки произвести на основании сведений собственника и данных технической документации.</li> <li>3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.</li> <li>4. При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения</li> <li>5. Итоговый результат оценки выразить единой цифрой.</li> </ol>

	Возможные границы интервала стоимости не указывать. 6. Иные допущения и ограничения – на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством. 7. В отсутствие документально подтвержденных данных об экологических загрязнениях оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений.
<b>Характеристики объекта оценки</b>	
<b>Адрес (местоположение)</b>	Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2
<b>Правообладатель</b>	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ»
<b>Степень ликвидности объекта оценки</b>	Свыше 12 месяцев (продажа). Степень ликвидности – низкая.
<b>Остаточная балансовая стоимость на 21.06.2016</b>	777 921,73 (семьсот семьдесят семь тысяч девятьсот двадцать один рубль семьдесят три копейки).

### Раздел 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица №4.

Сведения о Заказчике.

<b>Ф.И.О.</b>	Кашуба Юрий Борисович
<b>Паспортные данные</b>	Паспорт 0315 № 247268 Выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Прикубанском округе г. Краснодара, дата выдачи 04.07.2015.
<b>Адрес регистрации</b>	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Гагарина, дом № 73, кв. 31

Таблица №5.

Сведения об Оценщике.

<b>Ф.И.О.</b>	Сгадов Дмитрий Викторович.
<b>Место нахождения оценщика</b>	350080, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Тютюлева, д. 16А, оф. 301. Тел.: +7 (861) 24-500-42
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член СРО Региональная Ассоциация Оценщиков, регистрационный № 0150. Место нахождения СРО: 350033, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508
<b>№, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП-I №878217 от 23.11.2011.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Страховой полис №5 06 0845 14 00001 902896 в ООО «БИН Страхование», страховая сумма: 3 000 000 рублей Дата выдачи: 03.06.2016. Срок действия полиса: с 05.06.2016 по 04.06.2017.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	5 лет.
<b>Должность, трудовой договор</b>	Старший оценщик. Трудовой договор от 20 апреля 2016г. № 4.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались.

Таблица №6.

## Сведения об организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

<b>Организационно-правовая форма, полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Единая оценочная компания»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения</b>	1162312050230, дата присвоения 18.01.2016
<b>Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	350080, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 301. Тел.: +7(861) 24-500-42 <a href="http://www.eok-ocenka.ru">http://www.eok-ocenka.ru</a> , e-mail: <a href="mailto:info@eok-ocenka.ru">info@eok-ocenka.ru</a>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Гражданская ответственность ООО «Единая оценочная компания» застрахована в ООО "БИН Страхование", договор обязательного страхования (полис) гражданской ответственности юридического лица от 19.02.2016 № 50608451400001902264. Срок действия: с «24» февраля 2016 г. по «23» февраля 2017 г. Страховая сумма - 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

**Раздел 4. Допущения и ограничивающие условия.**

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

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

3. Оценщик, при проведении оценки исходит из того, что представленная Заказчиком информация, является точной и правдивой.

4. Оценщик не проводит специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу объекта оценки и экологическую экспертизу.

5. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

7. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков недвижимости. Проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам, а исполняющий персонал соответствует существующим профессиональным требованиям.

8. Данный отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

9. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

10. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ). Итоговый результат округлен до «десятитысячных».

11. С 01.01.2015 г. не признаются объектом налогообложения (в целях исчисления и уплаты НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ). С другой стороны, рынок воспринимает расчеты с указанием конечных цен, в которые включены все налоги. Следовательно, в соответствии целями и задачами поведения оценки, стоимость имущества определена с учетом данного налога, однако учитывая положения налогового кодекса в итоговой рыночной стоимости данный налог не выделяется.

12. При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения.

### **Раздел 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.**

При проведении оценки объекта оценки Оценщиком были использованы следующие стандарты оценочной деятельности:

1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату проведения оценки).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 № 297).

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 № 298).

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 № 299).

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.15 № 328).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее – Стандарты и Правила) Ассоциации Региональная Ассоциация Оценщиков (далее – Ассоциация), существующие принципы и методики проведения оценки. Обязательность применения Стандартов и Правил Ассоциации обусловлена членством оценщика в Ассоциации.

### **Раздел 6. Описание объекта оценки.**

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:

- благоустройство в количестве 4 позиции;

Объектом оценки являются объекты движимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:

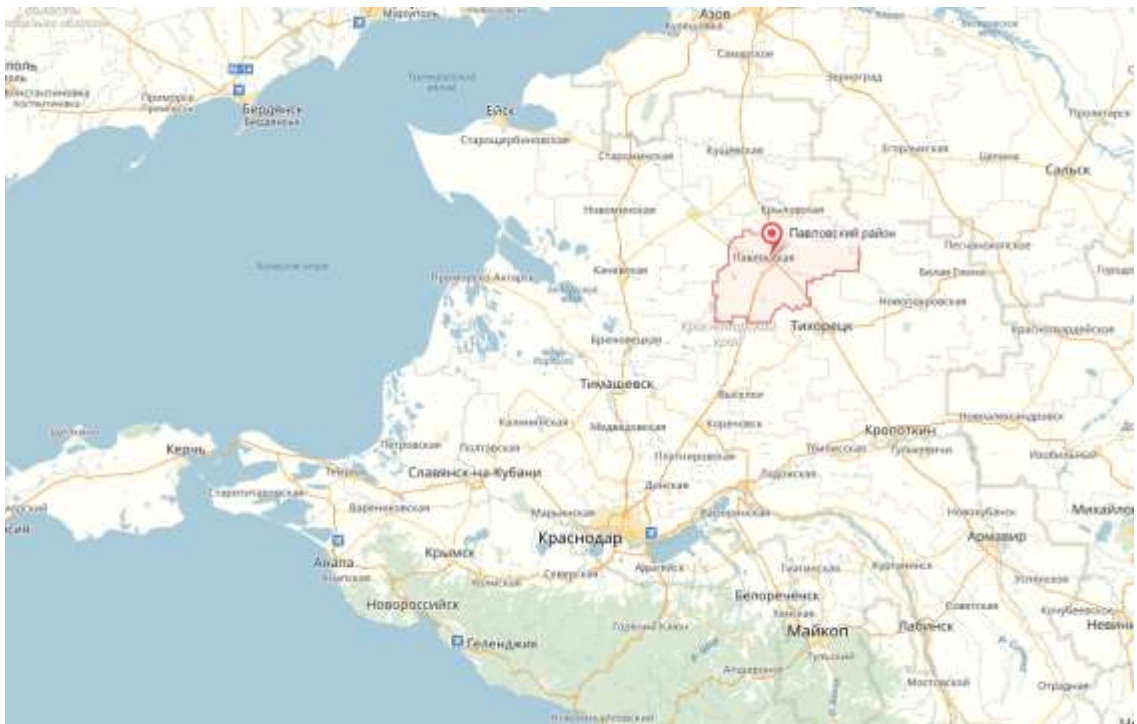
- мебель в количестве 10 позиций;
- офисная техника в количестве 20 позиций;
- оборудование в количестве 5 позиций;

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Описание физического состояния объекта оценки	Документы, подтверждающие право	Рыночная стоимость, руб.
1	Монитор LG 18,5	1	00000101	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	3 302,29
2	Источник бесперебойного питания IPPON	2	00000000841	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	7 534,77
3	Факс Panasonic KX-FT502	1	00000000257	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	4 966,89
4	Шкаф для офиса	1	00000000274	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	9 069,63
5	Стол приставной	1	00000000852	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	3 160,10
6	Сейф БКС-320	1	00000001234	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	18 720,54
7	Шкаф для офиса-тамб.	1	00000001255	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	4 534,82
8	Сейф БКС	1	00000001256	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	18 720,54
9	Принтер HP LaserJet P2035n, A4, 30стр/мин, 1200dpi	1	00000000601	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	9 102,14
10	Сканер Canon LIDE 110	1	00000000602	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	3 421,72
11	Монитор LG 21.5" WIDE LED monitor	1	000000000593	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	7 030,55
12	Холодильник Бирюса	1	000000000771	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	15 848,07
13	Транспортер шнековый (D=400мм в желобе L=6м)	1	00000001249	Находится в удовлетворительном состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	206 128,00
14	Транспортер скребковый цепной ТСЦ (L=3,50 м)	1	00000001250	Находится в удовлетворительном состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	76 108,80
15	Лобзик Интерскол МП-65/550Э	1	00000001265	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	2 194,47
16	Влагомер Wile Bio Wood	1	00000001150	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	22 120,69
17	Шкаф М-18	1	00000000697	Находится в хорошем состоянии, видимых	Инвентарная опись ОС	5 373,60

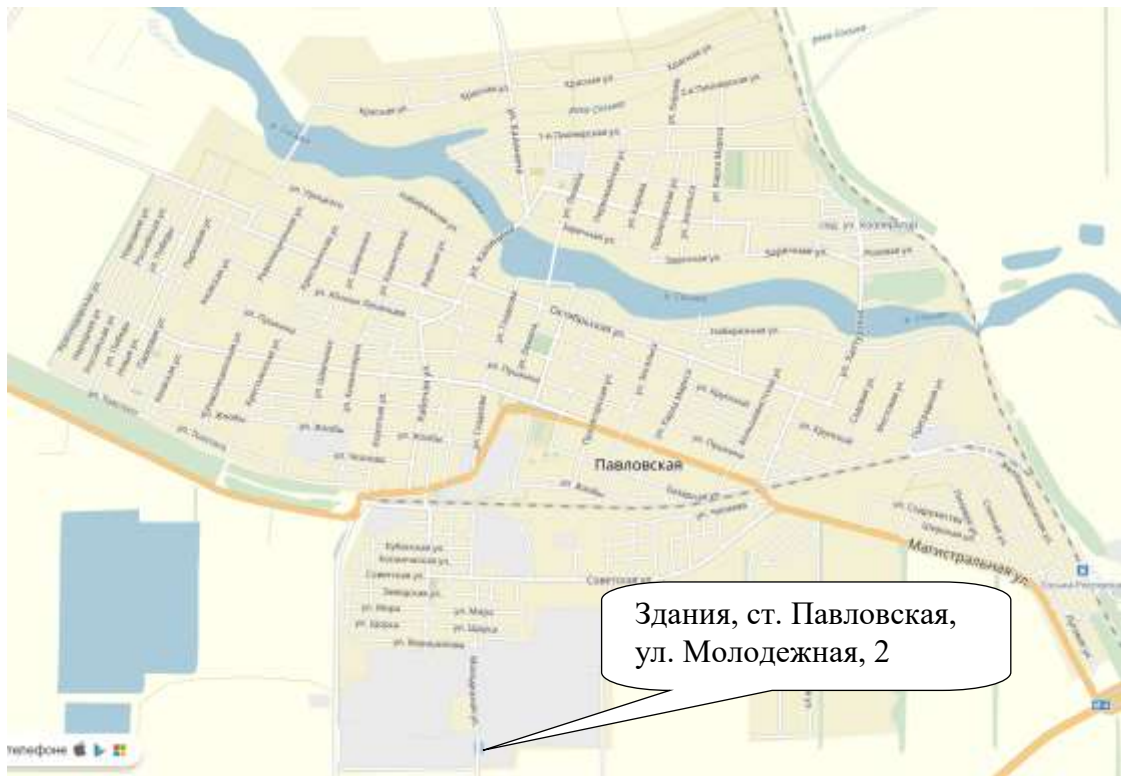


				механических повреждений нет		
18	Компрессор	1	0000000093	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	20 307,57
19	Инвертор сварочный Top Machine Inverter 5000	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	5 866,72
20	Станок заточной Интерскол Т-200/350	1	00000000878	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	4 614,10
21	Дрель ИНТЕРСКОЛ ДУ-13/780ЭР	1	00000000875	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	2 131,84
22	Подставка для огнетушителя	11	00000001123	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	2 790,66
23	Зарядное устройство Bosch	1	00000001166	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	3 187,06
24	Сварочный аппарат MS-202	1	00000000924	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	11 543,17
25	Пневмогайковерт FUBAG	1	00000000923	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	3 083,99
26	Частотный преобразователь	1	000000012	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	30 713,29
27	Процессор	1	00000001118	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	8 323,81
28	Отопитель 2137 NEOCLIMA ТПК-5	1	00000000722	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	2 609,10
29	Щит пожарный с комплектом лом, багор, лопата, 2 ведра, топор, 2 огнетушителя ОП-4)	3	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	13 253,63
30	Штабелюк ЭЛ-246 (здание склада объект литер "Д")	1	000000088	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	386 490,00
31	Пульт управления в комплекте с частотным преобразователем (склад с/х продукции)	1	000000108	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	61 327,04
32	Станок сверлильный TOP MACHINE RDM1600BN	1	00000000879	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	4 756,80
33	Сервер	1	00000000852	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	27 747,21
34	Стол руководителя	1	00000000854	Находится в хорошем состоянии, видимых	Инвентарная опись ОС	18 704,33

				механических повреждений нет		
35	Диван	1	000000086	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	64 751,94
36	Водопровод	60 м.п.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	Инвентарная опись ОС	129 513,00
37	Ограждение ж/б 100 м.п.			Находится в среднем состоянии.	Инвентарная опись ОС	754 228,00
38	Площадка склад №1	306 кв. м.	000000045	Находится в среднем состоянии.	Инвентарная опись ОС. Отсутствует правоудостоверяющая и правоустанавливающая документация.	-
39	Стоянка для автомобилей (платформа) (склад с/х продукции)	100 кв. м.	000000061	Находится в среднем состоянии.	Инвентарная опись ОС. Отсутствует правоудостоверяющая и правоустанавливающая документация.	-



Ситуационный план.  
(в масштабе Краснодарского края)



Ситуационный план.  
(в масштабе ст. Павловская)

### Характеристика объектов оценки.

**Принтер HP LaserJet**  
A4, 30 стр/мин, 16Мб, USB.  
Характеристики:

Устройство	принтер
Тип печати	черно-белая
Технология печати	лазерная
Размещение	настольный
Область применения	малый офис
Количество страниц в месяц	25000
Максимальный формат	A4
Максимальное разрешение для ч/б печати	600x600 dpi
Скорость печати	30 стр/мин (ч/б A4)
Время выхода первого отпечатка	8 с (ч/б)
Подача бумаги	300 лист. (стандартная), 300 лист. (максимальная)
Вывод бумаги	150 лист. (стандартный), 150 лист. (максимальный)

Емкость лотка ручной подачи	50 лист.
Плотность бумаги	60-163 г/м2
Печать на:	карточках, пленках, этикетках, глянцевой бумаге, к
Ресурс ч/б картриджа/тонера	2300 страниц
Количество картриджей	1
Тип картриджа/тонера	HP 05A CE505A
Объем памяти	16 Мб, максимальный 16 Мб
Частота процессора	266 МГц
Интерфейсы	LPT, USB 2.0
Поддержка PostScript	нет
Поддержка	PCL 5e
Поддержка ОС	Windows, Linux, Mac OS
Потребляемая мощность (при работе)	550 Вт
Потребляемая мощность (в режиме ожидания)	7 Вт
Уровень шума при работе	54 дБ
Габариты (ШхВхГ)	365x268x368 мм
Вес	10 кг
Особенности	размеры носителей до 216x356мм

### Жидкокристаллический монитор, 18.5"

Общие параметры	
Дисплей:	Жидкокристаллический монитор, широкоформатный
Диагональ экрана:	18.5"
Максимальное разрешение экрана:	1366x768 (16:9)
Вид матрицы монитора:	TFT TN
Параметры экрана	
Шаг точки горизонтальное	0.3 мм
Шаг точки вертикальное	0.3 мм
Максимальная яркость:	200 кд/м2
Контрастность дисплея:	600:1

Динамическая контрастность дисплея:	30000:1
Время отклика пикселя:	5 мс
Количество цветов в палитре:	16.7 млн.
Покрытие дисплея:	антиблик
Частота	
Развертка:	по горизонтали: 30-83 кГц; по вертикали: 56-75 Гц
Подключение монитора	
Перечень входов:	разъем VGA D-subminiature
Функциональные особенности	
Функциональности монитора	русскоязычное меню, цветокалибровка
Температура цветов	sRGB, 9300K, 6500K
Потребление	
Блок питания	внешний
Мощность потребления:	режим работы: 21 Вт, режим ожидания: 1 Вт, спящий режим: 1 Вт
Дополнительные особенности	
Международные стандарты:	Plug&Play: DDC/CI; энергосберегающий стандарт: EPA Energy Star
Настенное крепление	присутствует, 75x75 мм
Размеры и вес монитора	449x361x183 мм, 2.92 кг
Особенности	возможность отображения изображения формата 4:3 без искажения пропорций

### ЖК-монитор LG, 21.5".

Производитель	LG
Серия	E41
Модель	E2241S-BN
Тип оборудования	ЖК-монитор
Описание	LED монитор с уникальной технологией энергосбережения
Цвета, использованные в оформлении	Черный глянцевый, черный
Размеры (ширина x высота x глубина)	509 x 388 x 166 мм
Вес	2.9 кг - с подставкой; 2.7 кг - без подставки
Комплект поставки	Кабель питания, кабель VGA, CD-диск
Глубина цвета матрицы	6 бит/цвет + Hi-FRC (16.7 млн. цветов)
Яркость матрицы	250 кд/м2
Контрастность LCD-матрицы	5M:1 - динамическая DFC (Digital Fine Contrast)
Профили коррекции изображения	Режим динамической контрастности, режим динамической цветокоррекции
Время отклика	5 мс

Формат матрицы	16:9
Разрешение экрана	1920 x 1080
Угол обзора LCD-матрицы	170° по горизонтали, 160° по вертикали
Диагональ	21.5" (54.6 см)
Тип LCD-матрицы	TN
Подсветка LCD-матрицы	Светодиодная (LED) подсветка
Поверхность экрана	Матовая
Интерфейс монитора	VGA (15-пиновый коннектор D-sub)
Управление	Механические кнопки
Регулировка положения экрана	Наклон
Углы наклона монитора	-5° ~ 15°
Блок питания монитора или телевизора	Встроенный
Крепление монитора к стене	VESA 75 x 75 мм; кронштейн для крепления приобретается отдельно
Безопасность	Слот для Kensington Lock
Потребление энергии	24 Вт; в режиме ожидания - 0.5 Вт
Размеры упаковки	60 x 41 x 13 см
Вес брутто	4 кг

## Сканер.

### Общие характеристики

Тип сканера	планшетный
Тип датчика сканера	CIS
Тип источника света	светодиод (LED)

### Размеры

Макс. формат бумаги	A4
Макс. размер документа по X	216 мм
Макс. размер документа по Y	297 мм
Макс. размер слайда по X	35 мм
Макс. размер слайда по Y	35 мм

### Функциональные возможности

Разрешение по X	4 800 dpi
Разрешение по Y	4 800 dpi
Разрешение по X (улучшенное)	19 200 dpi
Разрешение по Y (улучшенное)	19 200 dpi
Глубина цвета	48 бит
Скорость сканирования (ч/б)	11,4 мс на линию (2400 dpi)
Скорость цветного сканирования	34,3 мс на линию (4800 dpi)
Сканирование объемных объектов	—

## Panasonic KX-FT502

Формат бумаги	рулонная
Тип печати	на термобумаге

Трубка	проводная
Копир	+
Скорость модема	9.6 Кбит/с
Кол-во тонов печати	64
Рассылка факсов	+
Отложенная передача факса	+
Память полученных факсов	28 стр
Телефония	АОН, Громкая связь (спикерфон), автодозвон, записная книжка / на 110 номеров
Вместимость лотка автоподачи	10 стр.

### Электролобзик Интерскол МП-65/550Э.

Основные характеристики:	
Производитель	Интерскол
Модель	МП-65/550Э
Тип оборудования	Электролобзик
Подсветка	Нет
Диаметр диска	Нет
Скорость вращения	300-3000 об/мин
Держатель инструмента	Ручной
Глубина пропила	дерево 65 мм, металл 6 мм
Мощность	550 Вт
Регуляторы	3 регулировки маятника
Шаг цепи	Нет
Скорость, разрешение	
Питание	
Питание	220 В/ 50 Гц
Двигатель внутреннего сгорания	
Рабочий объем двигателя	Нет
Емкость топливного бака	Нет
Система зажигания	Нет
Свеча зажигания	Нет
Тип карбюратора	Нет
Потребительские свойства	
Прочие характеристики	
Вес	2 кг
Прочее	Электронная регулировка числа оборотов

### Дрель ИНТЕРСКОЛ ДУ-13/780ЭР.

Технические характеристики ударной дрели ИНТЕРСКОЛ ДУ-13/780ЭР:

- Мощность: 780 Вт;
- Обороты: 0-2700 об/мин;
- Частота ударов: 0-43200 уд/мин;
- Диаметр сверления камня (макс.): 16 мм;
- Диаметр сверления дерева (макс.): 30 мм;
- Диаметр сверления металла (макс.): 13 мм;
- Вес нетто: 2,7 кг;
- Два режима: сверление, сверление с ударом;
- Ключевой патрон;

- Электронная регулировка оборотов;
- Реверс;
- Индикатор сети;
- Встроенный уровень;
- Дополнительная рукоятка и ограничитель глубины сверления в комплекте.

#### **Подставка под огнетушитель.**

Подставки под огнетушители металлические напольные предназначены для размещения в них переносных огнетушителей и могут быть расположены на производственных объектах и в общественных зданиях. Подставки для огнетушителей служат средством хранения (таким же, как кронштейн и шкафы для огнетушителей), но в отличие от подвесных кронштейнов, подставки являются средством напольного хранения огнетушителя. Подставки под огнетушители рассчитаны на эксплуатацию в помещениях при температуре от +5 до +45 град. и относительной влажности до 95%. Подставки для огнетушителей изготовлены из металлического листа толщиной 1,0 - 1,2 мм и окрашены эпоксидно-полиэфирной порошковой краской в цвет по стандарту RAL: 3002 (красный). Срок службы изделия – до 10 лет.

Подставки для огнетушителей служат средством хранения (таким же как кронштейн и шкафы для огнетушителей), но в отличии от подвесных кронштейнов, подставки являются средством напольного хранения огнетушителя. Цвета окраски - белый и красный. Для огнетушителей массой до 12 кг.

- Габаритные размеры: 200 x 400 x 200 мм.
- Для огнетушителей массой до 8 кг.

#### **Интерскол Т-200/350 станок заточной.**

Описание:

Точило Интерскол Т-200/350 представляет собой инструмент с асинхронным электродвигателем мощностью 350 Вт. Предназначен для шлифовки, заточки, снятия ржавчины металлической поверхности различных инструментов и оборудования. Сочетание большой мощности и высокого числа оборотов позволяет пользоваться этим инструментом в любой мастерской.

Особенности:

- Подсветка рабочей области позволяет шлифовать инструменты в малоосвещенных помещениях;
- Защита от летящих искр (прозрачные экраны) обеспечивает безопасность работы;
- Небольшой вес;
- Наличие рабочих упоров;
- Низкий уровень шума.

Применение:

Станок предназначен для заточки режущего инструмента, используемого для работы на металлорежущих станках (резцы, сверла), для заточки лезвий ножей, топоров, ножниц, также применяют для снятия фасок и заусенцев, приданию деталям определенной формы за счет вращения абразивного круга.

Комплектация:

- Станок заточной;
- Шлифовальные круги;
- Прозрачные экраны;
- Искрогасители;



- Рабочие упоры;
- Упаковка.

Характеристики:

Бренд - Интерскол

Категория бренда - Станки заточные Интерскол

Артикул - 91.1.0.00

Страна бренда - Россия

Производство - Китай

Вес брутто, кг - 11.8

Вес нетто, кг - 11.8

Назначение - для заточки цепей и инструмента

Мощность, Вт - 350

Диаметр заточного круга, мм - 200/16/20

Макс. число оборотов шпинделя, об/мин - 2950

Напряжение, В - 220

### **Зарядное устройство Bosch.**

Характеристики

Тип - Зарядное устройство

Назначение - Все типы транспортных средств

Тип аккумуляторов:

Для гелевых аккумуляторных батарей,

Для свинцово-кислотных аккумуляторных батарей,

Для свинцово-кислотных аккумуляторных батарей с абсорбированным электролитом (AGM)

Напряжение питающей сети, В - 230

Частота питающей сети, Гц - 50

Напряжение на выходе, В - 6/12

Сила тока на выходе, А - 0.8 - 3.8

Дисплей - Нет

Безопасность – Индикация Зарядки, окончания зарядки, ошибки подключения, питания рабочего режима,

Системы защиты - от короткого замыкания, от неправильного подключения, от перегрузки

Дополнительно

Особенности

Возможность зарядки АКБ:

- 6 В - от 1,2 Ач до 14 Ач

- 12 В - от 1,2 Ач до 120 Ач

4 рабочих режима:

- зарядка 6 В батарей (напряжение зарядки - 7,2 В; ток зарядки - 0,8 А )

- зарядка 12 В батарей емкостью менее 14 Ач (напряжение зарядки - 14,4 В; ток зарядки - 0,8 А )

- зарядка 12 В батарей емкостью более 14 Ач (напряжение зарядки - 14,4 В; ток зарядки - 3,8 А )

- зарядка 12 В батарей емкостью более 14 Ач в холодном состоянии (напряжение зарядки - 14,7 В; ток зарядки - 3,8 А )

Режим постоянного заряда

Степень защиты: IP65

Диапазон рабочих температур: от 0°C до +40°C

### Сварочный аппарат модель MS-202.

Сварочный аппарат модель MS-202, Корона Италии, напряжение-230в, частота 50/60 Гц, потребляемая мощность 9,5 кВА, диапазон мини-макс 95-220А, цикл работы 20%, класс изоляции H, Размер 370\*225\*295

Технические характеристики	
Тип стабилизатора:	Сервомоторный
Трехфазный стабилизатор:	да
Номинальная мощность:	7500 Вт
Диапазон входного рабочего напряжения:	260-430 В
Напряжение на выходе:	380 В (±3%)
Цифровой вольтметр входного напряжения:	да
Цифровой вольтметр выходного напряжения:	да
Защиты	
Защита от повышенного напряжения:	да
Защита от пониженного напряжения:	да
Защита от перегрева:	да
Физические характеристики	
Габариты:	845×445×410 мм
Вес:	57.8 кг
Дополнительная информация	
Гарантия:	12 мес
Страна производитель:	Китай

### Пневматический гайковерт.

Пневматические угловые гайковерты (пневмотрещотки) предназначены для откручивания-закручивания крепежа, применяются для ускорения работ, связанных с ремонтом легковых автомобилей, коммерческого транспорта.

Переключение влево - вправо производится при помощи поворота рычажка, расположенного на головке трещотки.

Производитель:	FUBAG
Модель:	B4000B/100 CM3
Тип оборудования:	компрессор
Назначение:	строительный
Мощность, кВт:	2.2
Производительность, л/мин:	400
Рабочее давление, бар:	10

Объем ресивера, л:	100
Тип компрессора:	Масляный
Напряжение, В:	220
Вес, кг:	73.5
Сайт производителя:	<a href="http://www.fubag.ru/">http://www.fubag.ru/</a>
Описание:	Компрессор <b>B4000B/100 CM3</b> от компании FUBAG
Гарантия:	12 мес.

### **Холодильник Бирюса.**

Габариты (ШхГхВ) - 60х62.5х180 см

Общий объем - 330 л

Генератор льда - отсутствует

Размораживание морозильной камеры - ручное

Объем холодильной камеры - 245 л

Размораживание холодильной камеры - капельная система

Объем морозильной камеры - 85 л

Цвет / Материал покрытия - белый / пластик

Мощность замораживания - до 5 кг/сутки

Возможность перевешивания двери - есть

Количество камер - 2

Сигнализация - открытой двери - звуковая

Вес - 65 кг

Минимальная температура в морозильной камере - -18 °С

Уровень шума - до 41 дБ

Климатический класс - N

Энергопотребление - класс А (310 кВтч/год)

Хладагент - R600a (изобутан)

Автономное сохранение холода - до 12 ч

Материал полок - стекло

Тип - холодильник с морозильником

Расположение - отдельно стоящий

Расположение морозильной камеры - снизу

Управление - электромеханическое

Количество компрессоров - 1

Количество дверей - 2

### **Преобразователь серии E2-8300.**

Преобразователь серии E2-8300 является векторным преобразователем частоты без обратной связи.

Может работать в режимах:

- векторного управления;
- скалярного управления (по соотношению U/f).

Применение серии E2-8300 - регулирование скорости вращения механизмов с повышенной точностью управления скоростью и расширенным диапазоном ( $\pm 0,5\%$ , 1:50 - в векторном режиме) или механизмов общепромышленного применения (насосы, конвейеры, транспортеры...) с точностью регулирования скорости  $\pm 2\% \dots \pm 3\%$ .

Наличие встроенного PLC-контроллера позволяет автоматизировать работу преобразователя по заданной программе и расширяет возможности по внедрению его в автоматизированные системы управления.

Технические характеристики:

- Диапазон мощностей 0,4 кВт – 55 кВт.
- Выходная частота 0,1 – 400 Гц.
- Полная защита двигателя.
- Векторное управление без обратной связи.
- Встроенный ПИД-регулятор.
- Встроенный PLC контроллер.
- Программирование группы преобразователей с помощью модуля копирования.
- Аналоговые и цифровые входы/выходы для регулирования и дистанционного управления.
- Возможность дистанционного управления и мониторинга по RS-232/RS-485 (протокол MODBUS).
- Встроенный ЭМИ фильтр класса А.
- Питание 220/380 В, 50 Гц.

E2-8300-	001H	002H	003H	005H	007H	010H	015H	020H	025H	030H	040H	050H	060H	075H
Мощность применяемого двигателя, кВт	0,75	1,5	2,2	3,7	5,5	7,5	11	15	18,5	22	30	37	45	55
Номинальный выходной ток, А	2,3	3,8	5,2	8,8	13,0	17,5	25	32	40	48	64	80	96	128

### Шкаф.

- предназначены для хранения больших объемов документации, служебной и деловой информации
- изделия сертифицированы на соответствие требованиям ГОСТ 16371-93
- наличие магнитных защелок, фиксирующих дверь в закрытом состоянии при открытом замке
- оригинальная конструкция ригелей из нержавеющей стали и пластиковые втулки обеспечивают бесшумный ход дверей и надежное запираение шкафа
- шкафы комплектуются ключевыми замками
- максимальная нагрузка на полку - 60 кг
- поставляются в разобранном виде
- опция: окраска дверей в другие цвета из палитры производителя, +10% к стоимости (при заказе от 50 шт.)

### Штабелеукладчик.

Технические характеристики:

Скорость перемещения груза - 26 м/мин

Габариты, мм - 9000 х 1248 х 2000

Масса - 2200 кг

Мощность двигателя - 4 кВт

Привод цепи - электромеханический

Высота подъема (мах), мм. - 7200

Частота вращения вала - 1410 оборотов/мин

Штабелеукладчик эксплуатируется в крытом помещении.

Штабелеукладчик предназначен для транспортирования (перемещения) мешков с сахаром к месту укладки в штабели или погрузки на другие транспортные средства (автомобили и др.). Штабелеукладчик эксплуатируется в крытом помещении на сахарном заводе.

Основные технические данные:

- Габаритные размеры, мм:

- Длина – 9250
- Ширина – 1248
- Высота min – 2500
- Масса, кг – 3000
- Максимальная высота подъема, мм – 7000
- Скорость перемещения груза, м/с - 0,33
- Привод цепи – электромеханический
- двигателя - ЧАМ I00L ЧУЗ
- частота вращения вала, об/мин – 1410
- мощность, кВт – 4
- Редуктор, min - 4-100
- передаточное число – 31
- Привод подъема стрелы — электромеханический
- двигателя, min - ЧАМ 100SЧУЗ
- частота вращения вала, об/мин – 1410
- мощность, кВт – 3
- редуктор, min - 4 – 125
- передаточное число – 64
- производительность - 115 т/час

Штабелеукладчик состоит из рамы, которая представляет собой сварную металлоконструкцию из швеллера № 12 и имеет с одного конца корпуса подшипников, для установки приводного вала и стрелы, а с другого - имеются площадки для Остановки рычага и колес.

В средней части рамы установлен привод подающей цепи и привод подъема и опускания стрелы. Рама установлена на двух парах колес. Одна пара поворотная. Стрела представляет собой сварную металлоконструкцию из уголка.

Верхняя и нижняя пары уголков являются направляющими для перемещения тяговой цепи. Один конец закреплен хомутами на корпусах подшипников приводного вала.

Принцип работы штабелеукладчика заключается в перемещении мешков с сахаром к месту укладки в штабели, для чего нужно перекачать и установить штабелеукладчик в необходимом направлении, установить необходимую высоту подъема стрелы» приводом подъема, включить привод тяговой цепи, уложить мешок на тяговую цепь транспортера, которая переместит мешок.

### **Цепной конвейер.**

Вид конвейера, у которого тяговое усилие создаётся одной или двумя цепями.

Эти конвейеры с герметичными коробами используются в пищевой, химической, целлюлозно-бумажной, деревообрабатывающей, металлургической промышленности, в литейных цехах, в производстве строительных материалов, в энергетике, на железнодорожном и водном транспорте.

Скребокковые цепные конвейеры используются для работы с различными грузами на предприятиях различных отраслей. Скребокковые конвейеры используются для транспортировки сыпучих материалов в закрытом, пыленепроницаемом пространстве.

Преимуществами скребокковых конвейеров

возможность транспортирования разнообразных грузов (хорошо сыпучих, связных, порошкообразных острокромочных, химически активных и ядовитых, горячих и при низкой температуре) по сложным трассам без перегрузки;

герметичность, отсутствие пыления, пожаро- и взрывоопасности, потерь и загрязнения груза;

простота автоматизации загрузки и разгрузки во многих точках трассы.

Конструкция конвейера позволяет загружать и разгружать материал в нескольких пунктах и перемещать материал нижней, верхней или одновременно обеими ветвями конвейерной цепи.

Конвейер представляет собой сборный закрытый металлический короб прямоугольного сечения с внутренней перегородкой, составленный из типовых узлов. В состав конвейера входят натяжная, приводная и промежуточные секции, изготавливаемые из листовой стали толщиной 2-6 мм, длиной от 0,5 м до 3,0 м.

Дополнительно днище и боковые стенки по требованию могут футероваться полимерными материалами толщиной от 3 до 10 мм.

цепь со скребком или две цепи со скребком посередине. Конвейер может комплектоваться различными цепями (зависит от характеристик транспортируемого груза и тягового усилия). Используются пластинчатые цепи (усилие на разрыв до 90 тонн), кованные вильчатые и круглозвенные. Серийно скребки выпускаются в двух комплектациях: стальные с полимерными накладками и стальные с накладками из износостойкой жаропрочной стали. Полимерные скребки изготавливаются в основном из капролона или фторопласта толщиной от 6 до 10 мм. Эти материалы устойчивы к истиранию и химически активным веществам. Шаг скребков составляет 250 или 320 мм.

Привод состоит из рамы, на которую установлен редуктор и электродвигатель, связанный через ременную передачу с валом входным редуктора цилиндрического.

Существует возможность комплектации импортными или российскими приводами, используются мотор-редукторы фирм NORD, BAUER, SEW-Eurodrive, Bonfiglioli и др. или мотор-редукторы Псковского завода. Схема расположения привода определяется индивидуально.

**Цепной конвейер** — Выпускаемые конвейера по требованию могут комплектоваться датчиками контроля скорости и обрыва цепи, датчиком подпора продуктом.

Назначения цепных конвейеров с погруженными скребками:

- типа ТСЦ – для транспортировки зерна, семян подсолнечника, со скоростью тягового органа до 0,4 м/с;

- типа ТСЦ(П) – в обычном и ТСЦ(П)-Т - в термостойком исполнении, применяются для перемещения порошкообразных, пылевидных, зернистых и мелкокусковых насыпных грузов;

- типа ТСЦ(Д) - предназначены для транспортирования древесно-стружечной массы;

- типа ТСЦ(ДО) - это **НОВОЕ ПОКОЛЕНИЕ ОТКРЫТЫХ ЦЕПНЫХ КОНВЕЙЕРОВ**, предназначенных для транспортировки мелкокусковых сыпучих материалов.

**Устройство и комплект поставки цепного конвейера типа ТСЦ.**

- приводная секция – поз. 1

- привод в сборе – поз. 2

- натяжная секция – поз. 3

- линейная секция – поз. 4

- тяговый орган цепь со скребками – поз. 5

- загрузочное боковое устройство – поз.6

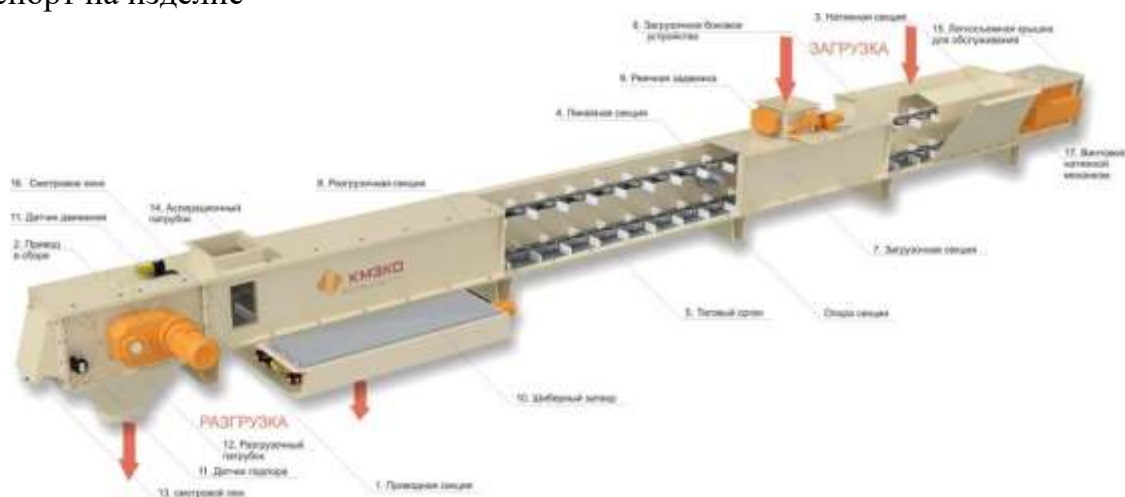
- загрузочная секция – поз. 7

- разгрузочная секция – поз. 8

- ременная задвижка на загрузочной секции ручная или с электроприводом – поз.9

- шиберный затвор на разгрузочной секции – поз. 10

- датчики - поз. 11
- разгрузочный патрубок – поз. 12
- смотровой люк – поз. 13
- аспирационный патрубок подвода центральной системы аспирации или крепления локального фильтра ФЛ – поз. 14
- легкоъемная крышка - поз. 15
- смотровое окно – поз. 16
- натяжной механизм – поз. 17
- резиновые прокладки между секциями, метизы
- паспорт на изделие



### Принцип работы конвейера.

Конвейер цепной с погруженными скребками типа ТСЦ – это сборная конструкция из секций прямоугольного сечения, выполненных из листовой стали. Верхняя часть конвейера закрыта крышкой. Тяговым рабочим органом является цепь со скребками (5). Натяжение цепи обеспечивают приводная (1) и натяжная секции (3). В приводной секции на подшипниковом валу расположена приводная звездочка. Натяжная секция оборудована натяжным роликом на оси и механизмом натяжения (17). Между роликом и звездочкой натянута тяговая цепь со скребками (5). Проходные и разгрузочные секции оборудованы направляющими для нижней и верхней ветвей цепи. Натяжное устройство (17) обеспечивает необходимое натяжение цепи со скребками. Приводная секция конвейера (1) состоит из рамы привода, привода в сборе (2) (это может быть мотор-редуктор или электродвигатель + редуктор с комплектом звездочек и цепи или комплекта шкивов и клиновых ремней\*) ведомой звездочки, ведущей звездочки, цепи ПР-38,1-12700 и ограждения вращающейся части привода. При включении привода приводная звездочка приводит в движение цепь со скребками внутри корпуса конвейера. Скребки на цепи захватывают груз и перемещают его по днищу корпуса от загрузочной секции (7) к разгрузочной (8). На загрузочных секциях установлены реечные задвижки (9), на разгрузочных секциях установлены шибберные затворы (10). Для обеспечения безопасной работы корпус приводной секции конвейера оборудован сигнализатором движения и подпора, отключающим привод при провисании и обрыве цепи, а также при подпоре продукта в разгрузочном патрубке (11).

Основные узлы:

#### Приводная станция.

- широкий диапазон выбора привода с учетом резерва мощности
- 4 комплектации исполнения привода

- комплектуется предохранителем в случае подпора продуктом и разгрузочным патрубком

- приводные звездочки имеют термическую закалку, изготавливаются из специальных сталей

- комплектуются подшипниковыми узлами SKF, FAG и др.

Напряжение питания-- 220 В

Максимальная потребляемая мощность-- 0.375 кВт

Количество скоростей—12

Число оборотов-- 230-2470 мин<sup>-1</sup>

Максимальный ход шпинделя-- 60 мм

Максимальный диаметр сверления-- 16 мм

Вес-- 30 кг

Рабочий стол - Стойка в сборе с зубчатой рейкой

### Стол офисный.

Материал и описание офисной мебели "Мега"

Столепницы, топы надставок - ЛДСП 25 мм.

Корпуса надставок - ЛДСП 18 мм.

Задняя стенка мебельных надставок - ДВП.

Кромка столешниц, топов надставок - противоударная, ПВХ 2мм.

Кромка корпусов надставок - ПВХ 0,5 мм.

Опоры, экраны столов - металлические, цвет металлик (RAL 9006).

Стекло - матовое, 4 мм.

Ножки - регулируемые.

Каркас	ДСП
Кромка рабочих поверхностей	скруглена по технологии softforming
Высота, см	75 см
Ширина, см	180 см
Глубина, см	90 см

### Диван угловой.

Высота,мм.....	940
Глубина,мм.....	1680
Ширина,мм.....	2350
Механизм трансформации.....	угловой дельфин
Тип дивана.....	Угловой
Стиль.....	Современный
Ширина спального места, мм.....	1370
Длина спального места, мм.....	2000
Наполнение.....	Мебельный ППУ
Материал каркаса.....	Брус хвойных пород
Основание дивана .....	Ортопедические латы
Материал подлокотников.....	Натуральная кожа
Материал дивана на фото.....	Dollar white
Изменение обивки.....	Возможно
Чехол .....	Несъемный
Подушки .....	В комплекте



Ящик для белья.....	Нет
Изменение размера дивана.....	Невозможно
Вес.....	Требует уточнения
Объем.....	Требует уточнения
Гарантия.....	18 месяцев

### **Электрическая пушка.**

Электрическая пушка NEOCLIMA ТПК-5 предназначена для обогрева помещений. Возможно изменение угла наклона корпуса пушки для получения направленного потока воздуха. Предусмотрено ступенчатое переключение мощности: 3,0/4,5 кВт. ТЭНы выполнены из углеродистой стали, что увеличивает срок эксплуатации пушки. ТЭНы имеют ресурс работы более 25 тысяч часов. Ресурс электродвигателя более 40 тысяч часов.

Напряжение, В220	Мощность, кВт4.5
Расход воздуха, куб.м/ч400	Наличие сетевой вилкиесть
Вес, кг9	Габариты, мм420х340х310

### **Пульты дистанционного управления преобразователями частоты ПУ-В (ПУ-В1).**

Пульт управления ПУ-В предназначен для дистанционного управления преобразователями частоты различных типов.

Технические характеристики.

Пульт управления ПУ-В обеспечивает:

- Пуск вперед и останов двигателя;
- Пуск назад и останов двигателя;
- Задание частоты вращения;
- Индикацию работы двигателя;
- Напряжение питания пульта 220 В, 50 Гц (ПУ-В1-24В постоянного тока).

Габаритные размеры: 175х75х64 мм.

Корпус пульта управления изготовлен из ABS пластика со степенью защиты IP54.

### **Частотный преобразователь.**

Преобразователи частоты NXL от 0,25кВт до 30кВт «Vacon» Vacon NXL – компактный и функциональный преобразователь частоты мощностью от 0,25 до 30кВт для применения в промышленности и коммунальном хозяйстве. Компактная конструкция, различные степени защиты корпуса, гибкое управление и возможности программирования обеспечивают оптимальное решение для любых условий эксплуатации. Установка, подключение и ввод в эксплуатацию частотных преобразователей NXL выполняются очень быстро и не вызывают затруднений.

Конструкция частотников очень компактна. В частности, блоки со степенью защиты IP54 являются самыми миниатюрными приводами переменного тока, имеющимися на рынке. Все блоки пригодны как для настенного монтажа, так и для монтажа в шкафы. В стандартную комплектацию входит все необходимое: встроенный фильтр ЭМС, дроссель переменного тока, защита кабелей, защита от пыли и влаги. Благодаря очень эффективному принципу охлаждения обеспечивается работа при высокой внешней температуре и высокой частоте коммутации без снижения номинальных параметров.

Возможность выбора устройства под соответствующий тип нагрузки, а также динамическое векторное управление без обратной связи позволяют рассматривать привод

NXL как лучший выбор для всех видов нагрузок от простых в управлении насосов и вентиляторов до подъемных механизмов.

Номенклатура Vacon NXL включает также компактные частотные преобразователи для управления двигателями малой мощности, предназначенные для монтажа в шкафы. Типоразмеры MF2 и MF3 рассчитаны на напряжения 208–230В и 380–500В и мощности до 2,2кВт. Малые размеры и разнообразные варианты монтажа позволяют использовать Vacon NXL в случаях, когда экономия места имеет первостепенное значение. Стандартный набор входов/выходов может быть расширен с помощью дополнительных плат расширения ввода/вывода.

Основные особенности:

- Малые размеры;
- Простота установки и эксплуатации;
- Низкий уровень шума;
- Широкие возможности управления (через входы/выходы, по шинам fieldbus или с помощью панели управления);
- Большое количество функций (например, полностью программируемые входы/выходы, автоматическая идентификация, ПИД-регулятор, пуск с ходу);
- Высокое качество регулирования;
- Фильтры высокочастотных помех и дроссели переменного тока поставляются в качестве дополнительных устройств или уже внутри стандартного блока.

Технические характеристики:

- Напряжение на входе  $U_{вх}$ : 380...500В,  $-10\%...+10\%$ ; 208...240В,  $-10\%...+10\%$
- Частота на входе: 45...66 Гц
- Подключение к сети: один раз в минуту не более (в обычном случае)
- Выходное напряжение  $0...U_{вх}$

Длительный выходной ток Высокая перегрузка: ИН, температура окружающего воздуха макс.  $+50^{\circ}\text{C}$ .

Низкая перегрузка: ИЛ, температура окружающего воздуха макс.  $+40^{\circ}\text{C}$ .

Перегрузочная способность:

- Высокая:  $1.5 \times \text{ИН}$  (1мин/10мин);
- Низкая:  $1.1 \times \text{ИЛ}$  (1мин/10мин);
- Максимальный пусковой ток:  $I_s$  в течение 2с каждые 20с;
- Выходная частота:  $0...320$  Гц;
- Разрешение по частоте:  $0,01$  Гц.

Метод управления:

- управление частотой в соответствии с отношением  $U/f$ ;
- векторное управление без обратной связи.

Частота коммутации:  $1...16$  кГц; Заводская установка  $6$  кГц.

Точка ослабления поля:  $8...320$  Гц.

Время разгона:  $0...3000$  с.

Время замедления:  $0...3000$  с.

Режимы торможения: постоянным током:  $30\%$  TN (без резистора), торможение магнитным потоком. Характеристики защиты: перенапряжение, низкое напряжение, замыкание на землю, контроль сети, контроль выходных фаз, сверхток, перегрев ПЧ, перегрев двигателя, заклинивание двигателя, недогрузка двигателя, короткое замыкание источников  $+24\text{В}$  и  $+10\text{В}$ . Степень защиты: IP20, IP21, IP54.

### **Top Machine Inverter 5000.**

Основные характеристики:

Тип устройства - сварочный инвертор

Типы сварки - ручная дуговая сварка (ММА)  
 Сварочный ток (ММА) - 30-200 А  
 Напряжение на входе - 150-240 В  
 Количество фаз питания - 1  
 Тип выходного тока - постоянный  
 Диаметр электрода - 1.60-5 мм  
 Масса - 5.6 кг

Анализ объектов, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, позволил выявить положительные и отрицательные факторы, влияющие на его стоимость:

Таблица №7.

Положительные факторы:	Отрицательные факторы:
1. Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью и удобным расположением относительно основных транспортных магистралей.	1. Масштаб объекта увеличивает риск длительной экспозиции в случае его продажи в условиях открытого рынка.
2. Объекты недвижимого имущества в целом находятся в «удовлетворительном» техническом состоянии, однако некоторые объекты находятся в «неудовлетворительном» техническом состоянии.	2. Отсутствие полного наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.
3. Наличие необходимого состава инженерных коммуникаций.	
4. Имеется возможность для расширения производственных площадей.	

Исполнитель произвел визуальный осмотр оцениваемого имущества.

Осмотр оцениваемого имущества проводился 21 июня 2016 г. Осмотр производился совместно со специалистами ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ».

По данным визуального осмотра:

- объекты недвижимого имущества в целом находятся в «хорошем» техническом состоянии и используются по назначению.

Примечание:

1. Оценка технического состояния произведена в соответствии с экспертной шкалой определения физического износа объектов, представленной в Разделе 9, п. 9.1.

В процессе визуального осмотра Исполнитель осуществил следующие процедуры:

- произвел фотографирование объекта в целом и его составных частей;  
 - произвел интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуально).

### **Заключение по анализу объекта оценки.**

Исходя из вышеприведенной информации, Оценщиками сделан вывод о том, что оцениваемые объекты недвижимости находятся в целом в хорошем физическом и функциональном состоянии. Объекты зарегистрированы в установленном порядке, отражены в бухгалтерской отчетности. Земельные участки используются в соответствии с разрешенным использованием, зарегистрированы в установленном порядке.

## Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки.

**Рынок недвижимости** – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

### **Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в январе-марте 2016 года.**

Основные тенденции социально-экономического развития края.

Несмотря на неблагоприятные внешнеэкономические условия, в которых оказалась экономика России (падение цен на нефть и на целый ряд сырьевых товаров российского экспорта, ограничение доступа к внешнему финансированию и технологиям, политические ограничения по взаимодействию зарубежных компаний и банков с российскими организациями для реализации совместных проектов), экономика края в первые три месяца 2016 года показала значительный запас прочности и вполне адекватную рыночную реакцию на открывающиеся в кризис возможности.

Большинство секторов экономики продемонстрировали положительную динамику: в транспорте, связи, оптовой торговле, сфере общественного питания – прирост до 3%. Высокими темпами развивается сельское хозяйство – 106,2% и туриндустрия – более 130%.

Улучшается ситуация в сфере розничной торговли. Если в начале года спад объемов продаж превышал 7%, то по итогам квартала сократился до 1,1%. Это обнадеживающая тенденция, несмотря на то, что на потребительский рынок продолжают оказывать мощное давление сокращение реальной зарплаты (по итогам квартала – 94%) и инфляция (108,0%).

Но вместе с тем есть отрасли, где ситуация неоднозначна.

Прежде всего, это относится к промышленности, динамика которой пока находится в области хотя и небольших, но отрицательных значений – индекс промышленного производства по итогам января-марта 2016 года составил 98,6%. Такая тенденция обусловлена снижением индекса в нефтепереработке, металлургии, производстве машин и оборудования, производстве стройматериалов, деревообработке.

В строительной отрасли ситуация тоже сложная. По итогам 1 квартала снижение составило 25,3%.

Тем не менее, динамика ВРП края оценивается в 99,6% к январю-марту 2015 года, то есть практически на уровне прошлого года.

При этом несмотря на кризисные явления в экономике, улучшены финансовые результаты деятельности организаций – по состоянию на 1 марта 2016 года сальдированная прибыль составила более 21,6 млрд рублей, что в 6,9 раза превышает показатель 2015 года.

### **Промышленное производство.**

В первом квартале 2016 года промышленными производствами отгружено продукции на сумму 164,3 млрд рублей с ростом к уровню предыдущего года 109% в действующих ценах.

Это стало возможным за счет опережающего роста в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, где объемы отпуска продукции увеличены на 22,2%, до 34,1 млрд рублей. В обрабатывающих производствах объем отгруженных товаров составил 125,6 млрд рублей с темпом роста 106,2%, в добыче полезных ископаемых – 4,6 млрд рублей с темпом роста 101,2%.

В результате удельный вес обрабатывающих производств в общем объёме отгруженной промышленной продукции края уменьшился до 76,4% (против 81,8% в первом квартале 2015 года). Это связано с уменьшением вклада нефтепереработки – с 29,1% до 9,6% в результате проведения планового капитального ремонта действующих установок **по переработке нефти** на двух нефтеперерабатывающих заводах.

Самую высокую долю в структуре промышленного производства занимает производство пищевых продуктов – 39,7% (против 29,4% год назад).

На долю металлургии и производства металлических изделий приходится 7,3% отгрузки, на долю производства строительных материалов – почти 5%, химического производства – 3,9%, целлюлозно-бумажной и полиграфической продукции – 2,4%, производства машин и оборудования – 2,3%, на долю производства резиновых и пластмассовых изделий – 2,0%.

Менее 1% в структуре отгруженной промышленной продукции занимают: текстильное и швейное производство (0,1%), производство кожи, изделий из кожи и обуви (0,3%), обработка древесины и производство изделий из дерева (0,9%), производство мебели (0,8%), производство электрооборудования (0,7%), производство транспортных средств и оборудования (0,9%), а также производство продукции военного назначения (0,3%) и обработка вторичного сырья (0,2%).

Добыча полезных ископаемых в структуре отгрузки промышленных производств занимает 2,8%, из которых 2,3% приходится на добычу топливно-энергетических ресурсов.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды составляет 20,8% отгрузки, в том числе производство, передача и распределение электроэнергии – 12,8%, тепловой энергии – 4,9%, газообразного топлива – 1,8%, сбор, очистка и распределение воды – 1,3%.

В первом квартале 2016 года сохранялась неустойчивая динамика промышленного производства – итоги первых двух месяцев года были более результативными, когда промышленность почти преодолела спад – индекс промпроизводства составлял 99,3%. По итогам трёх месяцев ситуация несколько ухудшена – индекс снизился на 0,7 процентных пункта до 98,6%.

Рост выпуска промышленной продукции произошёл только в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 106,0%.

В остальных секторах индекс сложился ниже уровня предыдущего года: в добыче полезных ископаемых – 82,2%, в обрабатывающих производствах – 97,2%.

При этом уверенный рост в обработке демонстрируют: производство пищевых продуктов (117,2%), химическое производство (158,9%), производство резиновых и пластмассовых изделий (111,8%), целлюлозно-бумажное производство (113,5%), производство транспортных средств и оборудования (109,0%), а также производство электрооборудования (100,4%).

Снижение отмечено в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 91,8% к уровню предыдущего года. Причиной стало снижение цен на металлопрокат (на 20% к уровню первого квартала 2015 года), а также уменьшение спроса со стороны строительных организаций, вызванного падением объемов строительства.

По этой же причине сокращено производство строительных материалов – 84,3% к январю-марту прошлого года. Выпуск цемента снижен на 23,6%, кирпича керамического строительного – на 12%, силикатного кирпича – на 40,7%, тротуарной плитки – на 24,2%.

Еще одной отраслью, где отмечено снижение объемов выпуска, является нефтепереработка (78,9%). Это связано с проведением планового капитального ремонта действующих установок **по переработке нефти** на двух нефтеперерабатывающих заводах.

Сохраняется падение производства машин и оборудования – 79,9% к уровню первого квартала предыдущего года. Если в прошлом году на снижение индекса оказывало влияние сельскохозяйственное машиностроение (где в текущем году увеличен выпуск тракторов и зерноуборочных комбайнов), то в первом квартале 2016 года сокращение объемов производства произошло на предприятии по выпуску газовой аппаратуры. Выпуск водогрейных газовых колонок (проточных водонагревателей) упал с 32 тыс. штук в январе-марте 2015 года до 15 тысяч в текущем году, или более чем в 2 раза в связи со снижением спроса со стороны строительного комплекса по всей стране (в прошлом году предприятием было произведено 32% всех газовых водонагревателей в России).

Снижение текстильного и швейного производства (89,7%) связано с более поздними сроками заключения государственных контрактов на пошив спецодежды для нужд Минобороны России, ФСБ России, Федеральной пограничной службы России (отгрузка продукции государственным заказчикам началась в апреле).

Существенное сокращение производства кожи, изделий из кожи и обуви (77,7%) связано со снижением покупательной способности населения и сокращением заказов на поставку обуви в торговую сеть.

Ещё один вид деятельности, который в максимальной степени зависит от потребительского спроса и в настоящее время испытывает серьезное влияние кризиса, – это производство мебели, где индекс промышленного производства составил 74,8%. Многие предприятия отрасли проводят сокращение производственного персонала, переходят на неполную рабочую неделю, проводят мероприятия по снижению затрат.

Самое глубокое падение промышленного производства отмечено в обработке древесины и производстве изделий из дерева – только 13,5% к уровню первого квартала прошлого года. В текущем году ряд индивидуальных предпринимателей прекратили производственную деятельность по выпуску фанеры. Серьезное влияние на падение индекса оказало и снижение на 40% объемов отгрузки плитной продукции. В настоящее время совершенствуются рецептура и технологии производства в целях повышения качества продукции и снижения затрат.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды индекс промышленного производства составил 106,0%. Выработка электроэнергии в крае снижена на 0,8% (до 3 132 млн кВт-ч), теплоэнергии – на 2% (до 5 204 тыс. Гкал) в связи с более теплыми погодными условиями в текущем году.

Полезный отпуск электрической энергии потребителям составил 5 040 млн кВтч (101,3% к аналогичному периоду прошлого года).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 82,2%. Это связано с сокращением добычи природного и попутного газа на 5,6% (до 887 млн куб метров), нефти, включая газовый конденсат, – на 5,8% (до 235 тыс. тонн) ввиду высокой степени выработанности разведанных запасов сырья. Производство нерудных строительных материалов снизилось на 2,7% до 2,2 млн куб. метров из-за уменьшения объемов дорожного строительства в крае.

### **Инвестиции.**

По итогам 2015 года<sup>1</sup> общий объем инвестиций в основной капитал составил 579,9 млрд рублей со снижением на 27,3% относительно 2014 года.

На динамику инвестиций повлияла высокая экономическая неопределенность, выражающаяся в сокращении спроса на товары, работы, услуги, на фоне эффекта «высокой базы» олимпийского и постолимпийского периодов. Данная ситуация отягощается санкционным давлением со стороны ряда стран ЕС и США, способствующим ограничению доступа российских компаний реального сектора к привлечению кредитных

<sup>1</sup> Данные об инвестициях за I квартал 2016 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам полугодия 2016 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

ресурсов за рубежом на фоне значительного роста стоимости заимствований внутри страны в связи с высоким уровнем ключевой ставки Банка России.

По источникам финансирования структура инвестиций претерпела значительные изменения по сравнению с 2014 годом. Так, доля привлеченных средств, направляемых на капвложения, уменьшилась с 69,8% до 60,3%, в том числе кредиты банков – с 25,2% до 11,2%.

На этом фоне увеличилась доля инвестиций за счет бюджетных средств – с 10,2% до 14,1%, за счет средств вышестоящей организации – с 22,9% до 26,0% и за счет собственных средств предприятий – с 30,2% до 39,7%.

Практически не используется такой источник инвестиций, как эмиссия акций. Если в 2014 году на него приходилось 3,4% финансирования, то в 2015 году всего 0,2%.

Крупными и средними организациями на развитие экономики и социальной сферы края в 2015 году использовано 436,0 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что на 31,1% меньше, чем годом ранее.

Основной объем этих капвложений приходился на отрасли:

- транспорт – 170,4 млрд рублей или 39,1% всех инвестиций в крае (значительный объем вложений осуществлен в рамках расширения и модернизации нефтепроводных систем; за счет бюджетных средств в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г.Севастополя до 2020 года» и ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)»);

- производство нефтепродуктов – 87,4 млрд рублей или 20,0% (инвестиции на реконструкцию и модернизацию нефтеперерабатывающих заводов: Туапсинского, Афипского, Ильского);

- оптовая и розничная торговля – 21,0 млрд рублей или 4,8% (инвестиции на строительство сети дилерских центров Мерседес и Тойота/Лексус, а также торгово-сервисного центра по продаже поддержанных автомобилей; инвестиции на строительство двух распределительных центров «Тандер» в Новороссийске и Краснодаре; инвестиции на строительство новых торговых центров «Табрис» в Краснодаре);

- деятельность по организациям отдыха и развлечений, культуры и спорта – 20,0 млрд рублей или 4,6% (инвестиции в рамках реализации концепции олимпийского наследия, предполагающей перепрофилирование действующих и строительство ряда новых спортивных сооружений на территории прибрежного кластера города-курорта Сочи (в частности, детский центр для одаренных спортсменов, учеников физико-математических школ, музыкантов и танцоров);

- сельское хозяйство – 19,6 млрд рублей или 4,5% (инвестиции на строительство тепличных комбинатов по производству овощной продукции, развитие садов интенсивного типа, строительство оптово-заготовительного центра фирмы «Агрокомплекс», строительство и реконструкцию свиноводческих комплексов «Агрообъединение Кубань», «Агрокомплекс «Каневской бекон» и «ДАН КУБ»).

От 2% до 4% инвестиций приходилось на производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака; добычу топливно-энергетических полезных ископаемых; связь; операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг; государственное управление и обеспечение военной безопасности; производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

По оперативным данным городских округов и муниципальных районов Краснодарского края в первом квартале 2016 года на территории региона реализовано 18 крупных (стоимостью свыше 100 млн рублей) инвестиционных проектов на общую сумму 9,4 млрд рублей. В результате завершения их реализации создано порядка 400 новых рабочих мест.

По состоянию на 1 апреля 2016 года на активной стадии реализации находилось 238 крупных инвестпроектов на общую сумму 1,2 трлн рублей (со сроком реализации до 2030 года). Их реализация позволит создать более 24,6 тыс. новых рабочих мест, из которых 9,5 тысяч уже создано. Ожидаемые налоговые поступления оцениваются в сумме 48 млрд рублей.

В крае продолжается реализация крупных инфраструктурных проектов:

- строительство нефтяной трубопроводной системы «Юг» и расширение трубопроводной системы «Тенгиз-Новороссийск»;
- развитие Новороссийского транспортного узла;
- строительство аэровокзального комплекса аэропорта Анапа;
- строительство обхода Краснодарского железнодорожного узла в рамках ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)»;
- строительство транспортного перехода через Керченский пролив; развитие необходимой железно- и автодорожной инфраструктуры на Таманском полуострове;
- модернизация и развитие энергетического комплекса Таманского полуострова, прокладка кабельного перехода по дну Керченского пролива в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г.Севастополя до 2020 года».

### **Строительство.**

В строительстве объем выполненных работ составил 31,4 млрд рублей или 74,7% к уровню 2015 года. Такое падение обусловлено сворачиванием объемов жилищного и дорожного строительства, а также завершением (приостановкой) строительства крупных объектов, таких как расширение газопроводной системы «Южный поток», расширение завода сельскохозяйственных машин «КЛААС», строительство Таманского завода растительных масел, строительство первой очереди регионального выставочно-конгрессного комплекса в Краснодаре, тепличного комбината «Белореченский» и других.

По данным Краснодарстата в первом квартале было введено в эксплуатацию 32 здания нежилого назначения – на 5 больше, чем год назад. Среди них: детский сад на 70 мест и плоскостные спортивные сооружения площадью 1 000 кв м.

Проложено 1,8 км газопроводов, 710,5 км радиорелейных линий связи.

Введено в действие 3 081 здание жилого назначения – на 1 459 меньше, чем годом ранее. Площадь введенного жилья уменьшилась на 15,1% и составила 1 135,5 тыс. кв м. Снижение связано с уменьшением объемов индивидуального строительства жилья – на 30,4% до 403,2 тыс. кв м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объеме всего введенного жилья снизилась до 35,5% (против 43,3% год назад).

Площадь введенных многоквартирных домов уменьшилась на 3,5%, составив 732,3 тыс. кв м. При этом в 3,2 раза или до 358,9 тыс. кв. м выросло строительство жилья по стандартам эконом-класса.

Обеспеченность населения жильем в 2015 году составила 24,3 кв. м в расчете на одного жителя.

### **Сельское хозяйство.**

Объем производства продукции сельского хозяйства превысил 30,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с предыдущим годом на 6,2%.

В животноводстве идет активное восстановление поголовья свиней. К 1 апреля 2016 года их насчитывается 452,8 тыс. голов – это на 79,3 тыс. голов или на 21,2% больше, чем годом ранее.

Увеличение поголовья происходит в основном в сельхозорганизациях (на 21,1% до 445,7 тыс. голов) из-за ужесточения требований к условиям содержания свиней. В прошлом году крае заработали крупные свиноводческие комплексы «Агрообъединение Кубань» (на 50 тыс. голов) и «ДАН КУБ» (на 60 тыс. голов). Идет реконструкция 4 свиноводческих корпусов агрокомплекса «Каневской бекон».



Что касается фермеров и населения, то они переориентируются на альтернативные виды животноводства. В результате численность овец и коз в целом по краю увеличилась на 3,6%, достигнув 228,9 тыс. голов.

Численность поголовья птицы в крае увеличена на 0,8% и насчитывает 27,7 млн. голов. Яйценоскость кур-несушек возросла на 4% (до 78 яиц).

Остановлено сокращение поголовья крупного рогатого скота – оно сохранено на уровне 544,7 тыс. голов. В тоже время, численность коров уменьшилась на 0,3%, составив 216,9 тыс. голов, за счет выбраковки низкопродуктивных животных. При этом показатели продуктивности дойного стада возросли на 5,5% (надой молока от одной коровы составляют 1724 кг).

В результате по итогам первого квартала 2016 года производство мяса скота и птицы увеличилось на 5,2% (составив 114,4 тыс. тонн), производство молока – на 3,9% (до 331,4 тыс. тонн), производство яиц – на 6,9% (до 379,8 млн. штук).

### **Транспорт.**

Транспортная система края включает в себя разветвленную сеть железнодорожных путей и автомобильных дорог, морские порты, внутренние водные пути, аэропорты, портовые терминалы, нефте- и газопроводы и обеспечивает экспортно-импортные и транзитные перевозки грузов.

Объем услуг организаций транспорта (с учетом транспортирования по трубопроводам) составил 128,6 млрд рублей или 101,3% относительно уровня первого квартала 2015 года в сопоставимых ценах.

Основной рост объемов услуг обеспечили пассажирские перевозки. Число пассажиров, перевезенных железнодорожным транспортом, увеличилось на 14,9% (до 3,1 млн человек), автомобильным транспортом – на 9,0% (до 71,6 млн человек). По оперативным данным аэропортов Краснодарского края в первом квартале обслужено 1,6 млн пассажиров (отправлено 792,5 тыс. человек, принято 800,8 тыс. человек), на 22% больше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Морским транспортом через Керченскую паромную переправу перевезено 563,2 тыс. человек, что на 23,5% превышает прошлогодний показатель.

Рост грузооборота сложился только по магистральным трубопроводам (на 0,1%, до 21 840 млн т-км) и морским портам (на 1%, до 35,2 млн т – без нефтеналивных грузов).

Снижение экономической активности промышленных и строительных предприятий привело к снижению грузооборота железнодорожного транспорта (на 3,7%) и автомобильного транспорта (на 6,0%).

### **Потребительский рынок.**

На рынках товаров и услуг потребительские предпочтения, по-прежнему, отдаются приобретению услуг, а не товаров.

Розничные продажи снизились на 1,1%, их объем составил 276,2 млрд рублей. При этом одинаково снизились объемы торговли как продовольственными, так и непродовольственными товарами – на 1,1%. В структуре товарооборота продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табака занимают 46% (год назад – 46,6%), непродовольственных товаров – 54% (год назад – 53,4%).

Низкая покупательная способность населения связана с ростом цен на продовольственные товары в январе-марте 2016 года в среднем на 6,9%, на непродовольственные товары – на 9,5%.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, увеличился на 2,2%, составив 13,3 млрд рублей.

Объемы платного обслуживания населения возросли так же на 2,2% до 102,7 млрд рублей. При этом сложились высокие темпы роста услуг физической культуры и спорта

(137,9%), услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (129,7%), жилищных (119,0%) и медицинских (116,2%) услуг. Рост оказываемых населению платных услуг организациями связи, системы образования, туризма и коммунальной сферы составил от 101% до 105%. По остальным видам услуг отмечается снижение объемов потребления: санаторно-оздоровительных – на 0,7%, услуг учреждений культуры – на 1,7%, бытовых – на 2,5%, транспортных – на 4%, ветеринарных – на 5,6%, услуг правового характера – на 7,4%.

По сравнению с первым кварталом прошлого года в структуре платных услуг увеличился удельный вес коммунальных услуг – с 27,4% до 28,8%, а также услуг курортно-туристского комплекса – с 9,6% до 11,1%, медицинских – с 3,2% до 3,7% и жилищных услуг – с 2,8% до 3,2%. Доля остальных услуг снижена: транспортных – с 14,8% до 14%, услуг связи – с 14% до 13,7%, бытовых услуг – с 14% до 13,2%, услуг системы образования – с 6% до 5,8%.

Рост цен на платные услуги населению составил 107,2%. В наибольшей степени возросли тарифы на санаторно-оздоровительные услуги (126,4%), услуги правового характера (117,9%), посреднические услуги (111,2%), коммунальные услуги (109,4%), услуги в сфере туризма (109,0%), услуги пассажирского транспорта (107,2%), услуги организаций культуры (107,1%). По всем остальным видам услуг рост цен не превышал 107%, а по услугам банков сложилось снижение тарифов на 2,3%.

#### **Внешняя торговля.**

По данным Южного таможенного управления Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Краснодарского края (без учета данных взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан) за 2015 год<sup>2</sup> составил 9 884,7 млн долл. США, в том числе со странами дальнего зарубежья – 9 447,6 млн долл., с государствами-участниками СНГ – 437 млн долл.

Наибольшими по величине были объемы торговли с Турцией (16,3% внешнеторгового оборота края), Италией (12,1%), Китаем (5,7%), Израилем (5,6%), Республикой Кореей (5,4%), Египтом (5,4%).

Относительно 2014 года внешнеторговый оборот снизился на 34,4% в результате сокращения объемов взаимной торговли со странами дальнего зарубежья на 34,1%, с государствами-участниками СНГ – на 39,6%.

Экспорт составил 6 148,3 млн долл., что на 38,9% меньше, чем год назад. Товарная структура экспорта выглядит следующим образом: минеральные продукты – 64,3%, продовольственные товары и сырье для их производства – 23,5%, металлы и изделия из них – 7,3%, химическая продукция – 2,9%.

В 2015 году уменьшились экспортные поставки всех основных номенклатурных позиций: минеральных продуктов – на 43,3% (основные торговые партнеры по убыванию стоимости: Италия, Республика Корея, Турция, Израиль, Мальта), продовольствия – на 36,3% (основные покупатели: Турция, Египет, Саудовская Аравия, Республика Корея, Нигерия, ЮАР, Ливия, Узбекистан), металлов и изделий из них – на 6,2% (получатели: Египет, Доминиканская Республика, Турция, Алжир, Ливия, Тунис), химической продукции – на 4,8% (получатели: Украина, Бразилия, Азербайджан, Сербия, Италия, США, Турция, Хорватия, Болгария).

Импорт сократился на 25,2%, составив 3 736,5 млн долл. Основную долю в составе импорта заняли: продовольственные товары и сельхозсырьё – 64,9%, машины, оборудование и транспортные средства – 12,4%, химическая продукция, каучук – 6,1%,

<sup>2</sup> Данные о внешнеторговой деятельности за I квартал 2015 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам I полугодия 2016 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

металлы и изделия из них – 6,1%, древесина и изделия из неё – 3,1%, текстильные изделия и обувь – 2,5%.

При этом сократились объемы импорта всех товарных позиций: продовольствия – на 10%, машиностроительной продукции – в 2,2 раза, химической – на 27,6%, металлургической – на 40,5%, продуктов деревообработки – на 19,8%, текстильных изделий и обуви – на 29,1%.

По итогам 2015 года сальдо внешнеторгового оборота сложилось положительное – 2 411,8 млн долл. США (по итогам 2014 года – 5 068,7 млн долл. США).

#### **Финансы.**

В первом квартале 2016 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 48 505,9 млн рублей, или 97,8% к аналогичному периоду 2015 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 44 039,3 млн рублей с темпом роста 104,5%. Сложившиеся объем и динамика поступлений сформированы следующими основными доходными источниками:

- налог на прибыль организаций – 10 180,1 млн рублей, или 99,5% к первому кварталу 2015 года. Снижение поступлений обусловлено ухудшением финансово-экономических показателей организаций топливно-энергетического и строительного комплексов, а также значительными возвратами сумм переплат по налогу крупнейшим налогоплательщикам;

- налог на доходы физических лиц – 15 863,9 млн рублей, 108,7% роста;

- акцизы – 4 682,0 млн рублей, 102,8% роста;

- единый налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения – 2 602,2 млн рублей, 107,1% роста;

- налог на имущество организаций – 3 458,5 млн рублей, или 104,9% роста.

Безвозмездные поступления составили 4 466,6 млн рублей, или 59,9% к аналогичному периоду 2015 года. Снижение объясняется отсутствием в текущем году поступлений межбюджетных трансфертов на оказание поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства, осуществление отдельных полномочий в области обеспечения лекарственными препаратами и специализированными продуктами лечебного питания, финансовое обеспечение дорожной деятельности.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 48 298,5 млн рублей, или 102,5% к аналогичному периоду 2015 года. Основной объем расходов приходится на разделы: «Образование» (27,8%), «Социальная политика» (20,6%), «Здравоохранение» (18,1%), «Национальная экономика» (8,7%), «Общегосударственные вопросы» (7,9%), «Жилищно-коммунальное хозяйство» (5,1%).

#### **Уровень жизни населения.**

В январе-марте 2016 года реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 0,5%. В расчете на душу населения денежные доходы составили 28 480 рублей в месяц.

Основная доля денежных доходов расходуется населением на покупку товаров – 61,6% (против 61,7% в первом квартале прошлого года), оплату услуг – 21,7% (против 21,4% год назад), оплату обязательных платежей и взносов – 8,5% (против 8,4% год назад). Существенно снизилась доля доходов, направляемых на сбережения, – с 14,8% в январе-марте 2015 года до 8,6% в текущем году.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остается заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников организаций в первом квартале 2016 года оценивается в 25 357 рублей, что на 1,5% превышает уровень соответствующего периода предыдущего года. При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в

отраслях: строительство и производство строительных материалов, гостиницы и рестораны, связь, научные исследования и разработки, государственное управление.

В реальном выражении зарплата составила 94,0% к первому кварталу 2015 года.

По данным Краснодарстата на 1 апреля 2016 года задолженность по заработной плате составила 23,1 млн рублей, это в 3,9 раза больше, чем на аналогичную дату 2015 года. Долги по зарплате имеются перед 630 работниками шести организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда, во всех муниципальных образованиях действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. За первый квартал поступило 110 обращений. По всем из них даны разъяснения и приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены задержанные и доначисленные средства 67 работникам в сумме 1,3 млн. рублей.

#### Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края

Показатели	6 месяцев 2016 года		6 месяцев 2015 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
<b>Экономический рост</b>				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,4 1)	X	96,0 1)
Индекс промышленного производства 2), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,4	X	98,5
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	100,3	103,5	94,6	105,7
Объем строительных работ, млрд. руб.	79,3	78,0	106,1	80,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 145	84,5	2 538	120,2
Объем услуг транспорта, млрд. руб.	248,8	102,3	204,5	98,9
Объем услуг связи, млрд. руб.	29,6	101,6	28,6	100,2
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	584,5	100,5	539,9	93,8
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	484,5	107,3	419,4	95,5
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	548,8	100,1	508,7	94,2
Оборот общественного питания, млрд. руб.	27,3	101,6	25,4	101,6
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	205,8	102,2	188,6	107,7
Объем услуг организаций курортно-туристского комплекса, млрд. руб.	17,3	125,1	12,6	103,7
<b>Инфляция</b>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	107,6	X	116,6
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	103,6	X	108,6
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,0	X	115,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	102,6	X	109,5
<b>Финансы</b>				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд.	101,5	107,6	94,4	105,0

Показатели	6 месяцев 2016 года		6 месяцев 2015 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
руб.				
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий, млрд. руб.	134,5	111,1	120,3	в 4,1 р.
Доля убыточных предприятий, %	31,8	X	31,5	X
<i>Уровень жизни населения</i>				
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	29 421	106,3	27 677	112,7
Реальные денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,8	X	94,5
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	27 327	105,7	25 853	102,2
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	98,3	X	87,6
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	21,5	в 2,3 р.	9,3	179,8
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению	0,6	X	0,7	X

### **Павловский район.**

Павловский район образован 2 июня 1924 года.

Общая площадь земель в территориальных границах муниципального образования составляет 1800 кв.км. (2,3% территории Краснодарского края). Площадь сельскохозяйственных угодий – 144,82 тыс. гектар (80% от территории муниципального образования), из них особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий - 85,3 тыс. гектар (59% от площади сельскохозяйственных угодий и 47% от площади муниципального образования).

В районе проживает 67521 человек, 70 национальностей. Районный центр - станция Павловская основана в 1822 году.

Район расположен в северной степной части Краснодарского края на Кубано-Приазовской равнине, имеет равнинный рельеф, пересекаемый сетью степных рек. Климат умеренно - континентальный.

Сельскохозяйственное производство осуществляется на территории Павловского района 13 крупных сельхозпредприятий, 300 КФХ, 25,6 тыс.ед. ЛПХ.

Объем производства товаров и услуг базовых отраслей экономики по крупным и средним предприятиям за 2015 год составил 18,5 млрд. рублей. Из них на долю сельского хозяйства приходится 7,3 млрд. рублей (40%), промышленности 4,8 млрд. рублей (25%), транспорта и связи 0,5млрд. рублей (2,7%), потребительская сфера 2,6 млрд. рублей (14%), инвестиции 2,5 млрд. рублей.

Объем отгруженной продукции крупными и средними сельхозтоваропроизводителями района за 2015 год составил 7,3 млрд. рублей (145,3 %), при этом объем отгруженной продукции растениеводства вырос на 63,3%, объем отгруженной продукции животноводства увеличился на 29,8% к уровню аналогичного периода 2014 года.

В текущем году сельскохозяйственными организациями и крестьянскими фермерскими хозяйствами получен рекордный урожай зерновых колосовых и зернобобовых культур, а именно 61,6 центнера с одного гектара на общей посевной

площади 71,5 тыс. га, валовый сбор составил 440507 тонн. Урожай основной культуры - озимой пшеницы составил 62,5 центнера с одного гектара, валовый сбор - 405944 тонн.

Наивысшего урожая среди крупных сельскохозяйственных организаций и предприятий достигнут ОАО ПЗ «За мир и труд», урожайность зерновых колосовых и зернобобовых культур по данному хозяйству составила 70,9 ц/га, озимой пшеницы 70,8 ц/га, ООО «Атаманское» урожайность зерновых колосовых и зернобобовых культур 70,2 ц/га, озимой пшеницы 70,1 ц/га. По северной зоне Краснодарского края из 11 районов, Павловский район занял 4 место.

Животноводством в районе занимаются 11 крупных сельхозпредприятий, из них 10 специализируются на производстве молока, 1 занято мясным скотоводством и 2 мясным птицеводством. Кроме того, 17 К(Ф)Х и ИП, 25 тыс. ЛПХ.

Объем отгруженной продукции животноводства составил 3,5 млрд. рублей (129,8%). Увеличение объемов отгруженной продукции наблюдается в ООО «Кубанский бекон» почти в 2 раза, ЗАО «Нива» 144,9%, ФГУП им. Калинина 130,0%. Доля животноводства в общем объеме реализованной в отчетном периоде 2015 года сельскохозяйственной продукции составила 48%.

По состоянию на 1 января 2016 г. в организациях всех форм собственности района содержится крупного рогатого скота 28232 гол. что на 1090 гол. или 4 % выше, чем в 2014 г., в том числе 10600 гол. коров, что на 389 гол. больше чем в 2014 году аналогичном периоде.

Поголовье свиней выросло на 18,3 тыс. голов и составляет 75,8 тыс. голов. В районе построен и функционирует комплекс по выращиванию свиней (ООО «Кубанский бекон»), где содержится свыше 79 тысяч животных. В 2015 году здесь реализовано более 14,9 тысячи тонн свинины в живом весе, что на 6,4 тыс. тонн больше чем в 2014 году. Уже запущена вторая очередь откормочного комплекса, где содержится 14,4 тыс. голов.

Птицы содержится 856,1 тыс. голов, что на 48,9 тыс. гол. или на 6,1 % больше уровня прошлого года. Два крупных сельхозпредприятия в районе специализируются на птицеводстве – птицефабрика «Павловская» и ЗАО «Рассвет». Высокие производственные показатели обусловлены соблюдением условий содержания, обеспечением сбалансированным кормлением и созданием биологической защиты.

Произведено молока во всех категориях хозяйств 77,6 тыс. т., что на 3,4 тыс. т или 4,6 % выше уровня 2014 г. В 2015 году удалось нарастить производство молока на 3,4 тыс. тонн.

Реализовано на убой всех видов скота и птицы в живой массе 32,8 тыс. тонн, что больше уровня прошлого года на 41 % или 9,5 тыс. тонн.

За последние годы значительно укрепилась материально-техническая база животноводства. На ряде предприятий произведена реконструкция корпусов для беспривязного содержания животных, построены современные доильные залы, установлено дополнительное холодильное оборудование. Так на самой крупной ферме – ОАО «Племзавод «За мир и труд», вышедшей на проектную мощность, установлена карусель, позволяющая доить 76 коров одновременно. Суточный надой 54 тонны. За последние годы в общей сложности завезено более шести тысяч племенных нетелей и тёлочек из Голландии, США, Австрии, Австралии, Республики Карелия, Вологодской области.

Промышленное производство – вторая по значимости отрасль в Павловском районе представлено предприятиями обрабатывающих производств и предприятиями по производству и распределению электрической энергии, газа, воды. Ведущим направлением в обработке является пищевое производство. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам составил

4,8 млрд. рублей (114,1%). На территории района производится мясо и субпродукты, колбасные изделия, хлебобулочные, кондитерские изделия, плодоовощные консервы.

Наиболее значительную долю в обрабатывающем производстве района занимают предприятия агропромышленный комплекса по переработке мяса и консервированию овощей с общим объёмом отгруженной продукции по итогам 2015 года более 3,5 млрд. рублей.

В Павловском районе проводится активная инвестиционная политика, администрация прилагает все усилия для создания положительного имиджа района.

Инвестиции - ключевой показатель экономики любого уровня и является основой развития и благополучия любой территории. Объем инвестиций, привлеченных в экономику района за истекший период 2015 года, составил более 2,5 млрд. рублей. Так в 2015 году завершена реализация инвестиционного проекта в животноводческой отрасли, построено 2 животноводческие фермы и два откормочных комплекса, с общим объёмом инвестиций более 2,3 млрд. рублей. По итогам реализации проекта создано более 300 рабочих мест.

В 2015 году приступили к реализации двух инвестиционных проектов, соглашения о реализации, которых были подписаны в октябре месяце на международном инвестиционном форуме в г. Сочи. Совокупный объем инвестиций в экономику района составит более 3 млрд. рублей, планируется создать более 200 новых рабочих мест.

ООО «ОПХ Искра» начали строительство свинофермы законченного производственного цикла на 2400 свиноматок. Реализация данного проекта позволит создать современную ферму, обеспечивающую производство свинины в живом весе в ежегодном объеме более 6 тыс. тонн. По итогам завершения строительства в 2017 году будет создано более 50 новых рабочих мест.

ООО «ТПК Продпромсервис» в настоящее время осуществляет реализацию инвестиционного проекта по строительству тепличного комбината на площади более 15 га с ожидаемым объёмом производства овощей 5,5 тыс. тонн в год. Завершение проекта планируется в 2017 году, что позволит открыть порядка 130 рабочих мест.

Кроме того, в 2015 году предприятием ООО "Агроинвест" завершено строительство тепличного комплекса для выращивания томатов, запуск производства на полную мощность позволит получать урожай овощных культур в объёме 1 тыс. тонн, район получит 40 новых рабочих мест.

Несмотря на вышеперечисленные положительные моменты в инвестиционной сфере в районе имеются и проблемы, это дорогая процедура подключения объектов производства к инженерным сетям, нехватка свободных электрических мощностей, недостаточное количество свободных земельных участков, отвечающих требованию инвесторов. Но тем не менее, работа по привлечению новых инвесторов осуществляется постоянно, и мы не перестаём искать пути решения.

Достойное развитие в Павловском районе получила социальная сфера.

Большое внимание уделяется детскому дошкольному и школьному образованию юных жителей района. В настоящее время действует 27 детских дошкольных учреждений (1 негосударственный), которые посещают более 3 тысяч малышей. В 21 школе района обучается более 6 тысяч детей. На территории района действуют государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Павловский техникум профессиональных технологий», 3 центра дополнительного образования детей, 1 детско-юношеская спортивная школа и ГБС(к)ОУ для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья общеобразовательная школа-интернат станицы Старолеушковской Краснодарского края.

В сфере здравоохранения также отмечаются положительные тенденции Павловская ЦРБ имеет соответствующую требованиям материально-техническую базу для оказания

медицинских услуг. Благодаря успешной реализации программы Модернизации здравоохранения за период с 2011 года по 2014 год проведен капитальный ремонт на общую сумму 94 млн рублей. Были отремонтированы подразделения: поликлиника ЦРБ, гинекологическое отделение, кардиологическое отделение, поликлиники Веселовской амбулатории и Старолеушковской участковой больницы, терапевтическое отделение Новолеушковской участковой больницы, патологоанатомическое отделение, отделение СМП, здание пищеблока.

В 2014 году выполнено устройство ограждений, слагбаумов, оборудование системой видеонаблюдения, устройство освещения территорий на общую сумму 1,8 млн рублей.

В 2015 году выделено на укрепление материально-технической базы 22 млн рублей, из них завершен ремонт ЦСО на 2,7 млн, приобретено оборудование на 5,9 млн рублей, заключены контракты на проведение капитальных ремонтов инфекционного отделения и детского отделения - 13,4 млн рублей. Кроме того, получено безвозмездно 2 автомобиля скорой медицинской помощи (УАЗ) на сумму 1,8 млн рублей для Октябрьской и Веселовской амбулаторий.

В состав муниципального учреждения здравоохранения входят центральная районная больница, 2 участковые больницы, 6 амбулаторий, 14 фельдшерско-акушерских пункта.

Для организации досуга жителей района сформирована сеть из 54 учреждений культуры, из них 22 библиотеки, 3 учреждения дополнительного образования детей (2 школы искусств и музыкальная школа), историко-краеведческий музей, 26 клубных учреждений, 1 районный организационно-методический центр культуры и досуговый центр кино.

На территории Павловского района реализуются следующие программы по улучшению жилищных условий граждан: «Устойчивое развитие сельских территорий», «Накопительная ипотека», «Жилье для Российской семьи», выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

В результате реализации вышеуказанных программ из бюджетов всех уровней социальные выплаты на строительство либо приобретение жилья получили 27 семей, на сумму около 25 млн. рублей. Это молодые семьи и граждане, строящие индивидуальные жилые дома; гражданин, выехавший из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей; инвалид 2 группы, молодые семьи, получившие социальные выплаты на приобретение жилья на первичном рынке, 11 ветеранов ВОВ и членов их семей.

В соответствии с Государственной программой Краснодарского края «Дети Кубани» на приобретение жилья для детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей Павловскому району из краевого и федерального бюджетов в 2015 году было выделено 68 463 060 руб., на которые были приобретены в муниципальную собственность путем проведения открытых аукционов 61 однокомнатная квартира. 61 человек получили квартиры по договорам найма специализированных помещений.

Большое внимание в районе уделяется вопросам физического воспитания подрастающего поколения и жителей района. В их распоряжении спортивный комплекс и манеж для занятий физической культурой и спортом. 19 школьных спортивных зала, 2 стадиона соответствующих стандартов, 16 футбольных полей, 8 многофункциональных спортивных площадок. В районе развиты такие виды спорта, как гандбол, баскетбол, легкая атлетика, футбол, волейбол, бокс, борьба, настольный теннис и тяжелая атлетика. В районе имеется 2 детско-юношеских спортивных школы. Регулярно проводятся спартакиады трудовых коллективов.



На территории района зарегистрированы и действуют 20 общественных объединений. Активно работают ветеранские организации, районное казачье общество, молодёжные организации.

Таблица №8.  
Индексы цен и тарифов Краснодарский край.  
на конец периода; в процентах

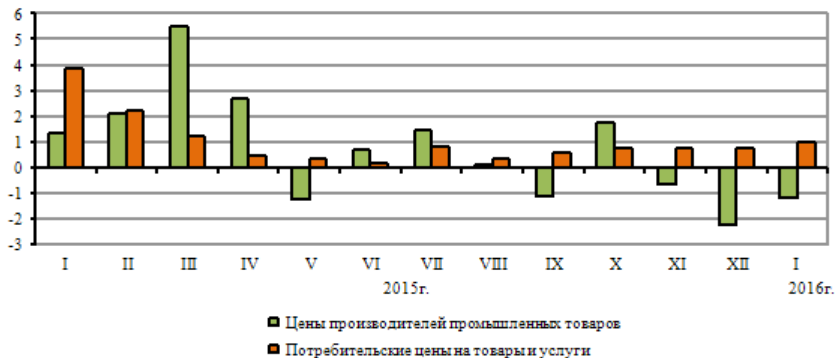
	Май 2016 к		Справочно: май 2015 к	
	Апрелю 2016	Декабрю 2015	апрелю 2015	Декабрю 2014
<b>Индекс потребительских цен</b>	100,5	103,2	100,3	108,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,8	102,6	99,7	110,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	98,2	102,5	99,0	110,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	101,6	99,3	101,3	101,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки (без железнодорожного и воздушного транспорта)	100,9	107,2	96,2	96,7

Таблица №9.  
Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности  
в процентах

	Январь 2016г. к		Справочно	
	декабрю 2015г.	январю 2015г.	январь 2015г. к	
			декабрю 2014г.	январю 2014г.
<b>Добыча полезных ископаемых</b>				
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	95,6	110,0	96,0	90,8
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	101,8	103,5	107,9	116,2
<b>Обрабатывающие производства</b>				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	100,8	109,5	104,3	121,3
текстильное и швейное производство	102,0	112,8	103,5	109,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	100,5	103,4	101,9	104,3
производство кокса и нефтепродуктов	92,6	97,0	96,1	100,4
химическое производство	100,2	113,4	104,2	115,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	100,1	104,6	107,3	124,2
производство машин и оборудования	103,6	112,6	103,5	111,3
<b>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды</b>				

производство, передача и распределение электроэнергии	99,0	106,0	100,2	103,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	100,0	109,4	99,9	104,3

**Прирост (снижение) цен производителей и потребительских цен**  
в % к предыдущему месяцу



**Индексы цен производителей и потребительских цен**  
в % к декабрю предыдущего года



Таблица №10.

**Рынок Краснодарского края о продажах заводов, баз, имущественных комплексов.**

№ п/п	Район/месторасположение имущественного комплекса	Направление/вид деятельности	Источник информации	Вид права	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.
1	Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Баварская, дом № 9, №9 А	Производственная база	<a href="http://agrotorg-rshb.ru/sale_list/proizvodstvennaya-baza/">http://agrotorg-rshb.ru/sale_list/proizvodstvennaya-baza/</a>	Собственность	8 811	41 906 900	4 756
2	Россия, Краснодарский край, Краснодар, 1 Линии проезд	Мукомольный завод	<a href="http://krasnodar.afy.ru/object/office/600531025.html">http://krasnodar.afy.ru/object/office/600531025.html</a>	Собственность	7 000	80 000 000	11 429

3	Краснодарский край, Староминская, ул Комсомольская, 31	Производственное помещение	<a href="https://www.avito.ru/starominskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_24000_m_782453969">https://www.avito.ru/starominskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_24000_m_782453969</a>	Собственность	14 000	33 000 000	2 357
4	Краснодарский край, г. Ейск	Производственная база	<a href="http://www.bizzona.ru/prodazha-biznesa/43724/prodam-Imushestvennyi-kompleks.php">http://www.bizzona.ru/prodazha-biznesa/43724/prodam-Imushestvennyi-kompleks.php</a>	Собственность	25 000	37 000 000	1 480
5	Краснодарский край, Мостовской район	Производство	<a href="http://www.bizzona.ru/prodazha-biznesa/39329/prodam-Dva-kрупnyh-mestorozhdenija-mineralnoi-vody-i%C2%A0proizvodstvennyi-kompleks-dlja%C2%A0eerozliwa.php">http://www.bizzona.ru/prodazha-biznesa/39329/prodam-Dva-kрупnyh-mestorozhdenija-mineralnoi-vody-i%C2%A0proizvodstvennyi-kompleks-dlja%C2%A0eerozliwa.php</a>	Собственность	729 810	45 000 000	62
6	Авиационная улица, д. 3, корпус а Краснодарский край, Сочи	Производственная база	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/sochi/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/8084/">http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/sochi/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/8084/</a>	Аренда	30 000	120 000 000	4 000
7	станция Калининская, Мира улица, д. 262 Краснодарский край, Калининский район	Производственная база	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kalininskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7880/">http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kalininskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7880/</a>	Аренда	10 748	9 104 605	847
8	город Курганинск, Комсомольская улица, д. 28, корпус А Краснодарский край, Курганинский район	Производственная база	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kurganinskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7875/">http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kurganinskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7875/</a>	Аренда	243 000	17 118 270	70
9	Ленина улица, д. 276 Краснодарский край, Белореченск	Склад	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/belorechensk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7793/">http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/belorechensk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7793/</a>	Собственность	33 572	47 973 682	1 429
10	Привокзальная улица, д. 15 Краснодарский край, Новокубанск	Склад	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/novokubansk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7791/">http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/novokubansk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7791/</a>	Собственность	20 000	8 674 268	434

11	Заводская улица, д. 1 Краснодарский край, Приморско-Ахтарск	Производственная база	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/primorsko-ahatarsk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7645/">http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/primorsko-ahatarsk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7645/</a>	Аренда	20 000	3 186 000	159
12	Гастелло улица, д. 40а Краснодарский край, Сочи	Имущественный комплекс	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/sochi/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7341/">http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/sochi/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7341/</a>	Аренда	8 404	135 528 172	16 127
13	станция Кушевская, Элеваторная улица, д. 2 Краснодарский край, Кушевский район	Производственная база	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/kucshevskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6950/">http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/kucshevskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6950/</a>	Аренда	9 606	5 392 000	561
14	станция Полтавская, Народная улица, д. 2 Краснодарский край, Красноармейский район	Производственная база	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/krasnoarmejskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6697/">http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/krasnoarmejskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6697/</a>	Аренда	6 702	15 000 000	2 238
15	станция Кушевская, Транспортная улица Краснодарский край, Кушевский район	Имущественный комплекс	<a href="http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/kucshevskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6560/">http://www.zalog24.ru/region/krasnoderiskij-kraj/kucshevskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6560/</a>	Собственность	1 907	13 784 000	7 228

Сельхозпроизводители Краснодарского края продолжают работу по обновлению машинотракторного парка АПК края. За первое полугодие 2016 года аграрии приобрели 2049 единиц сельскохозяйственной техники, в том числе: 569 тракторов, 232 зерноуборочных комбайна, 567 ед. почвообрабатывающей техники, 83 ед. кормоуборочной техники, 128 ед. внутрифермского животноводческого оборудования. Общая сумма затрат – 5 млрд. 615 млн. рублей, что на 2 млрд. 35 млн. рублей больше аналогичного периода прошлого года. Провести модернизацию удалось во многом благодаря программе субсидирования производителей сельхозтехники, по которой аграрии приобретают технику с 25-ти процентной скидкой. С начала 2016 года по этой программе зарегистрировано 539 договоров на приобретение 286 зерноуборочных комбайнов, 118 тракторов, 18 сеялок, 48 единиц кормоуборочной техники, 53 бороны, 49 культиваторов на сумму 3 млрд. 319,2 млн. рублей, освоено субсидий на общую сумму 929,3 млн. рублей при квоте 960 млн. рублей. Также в рамках сотрудничества с ОАО "Росагролизинг" по программе обновления парка сельскохозяйственной техники освоена выделенная на 2016 год квота для региона в размере 314 млн. 129 тыс. рублей. - В дальнейшем планируется наращивать темпы технической и технологической модернизации агропромышленного комплекса края, что позволит своевременно проводить весь цикл полевых работ, - отметили в управлении инженерно-технической политики краевого Минсельхоза.

Напомним, в 2015 году по итогам реализации мероприятий по технической и технологической модернизации сельскохозяйственного производства долгосрочной краевой целевой программы "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Краснодарском крае на 2013-2020 годы" сельхозпредприятиями и КФХ Краснодарского края приобретено более 3600 единиц сельскохозяйственной техники и оборудования на общую сумму 7 млрд. 672 млн. рублей (на 645 млн. рублей больше, чем в 2014 году), в том числе 1049 тракторов и 343 зерноуборочных комбайна. При этом показатель энергообеспеченности сельскохозяйственных организаций на 100 га посевной площади составил 192,7 л.с. (на 1,1 л.с. больше, чем в 2014 году).

### **Обзор рынка складской недвижимости. Итоги 2015 года.**

Несмотря на кризисные явления в экономике России и снижение темпов прироста новых объектов, объем вакантных складских помещений уменьшился, а объем заключенных сделок за прошедший год стал рекордным. По предварительным данным, 2015 год продемонстрировал максимальную активность покупателей и арендаторов качественных складских объектов.

Совокупный объем сделок с начала года составил порядка 1,3 млн кв. м, что в 1,5 раза больше показателя 2014-го и на 10% превосходит рекордный объем сделок 2013-го. Сокращение темпов прироста нового предложения и высокий объем сделок скорректировали уровень вакантных площадей в сторону понижения.

«Высокий показатель обусловлен активностью со стороны операторов розничной торговли, преимущественно продуктовых сетей: на долю последних приходится более 40% арендованных и купленных складских площадей», – комментирует партнер, директор по складской и индустриальной недвижимости Knight Frank Russia & CIS Вячеслав Холопов.

Также, по его словам, за 2015 год произошло увеличение среднего размера сделки. Если в 2014-м этот показатель находился на уровне 13 тыс. кв. м, то в прошлом году средний размер сделки вырос до 18 тыс. кв. м.

«Сегодня на рынке имеется достаточное количество крупных блоков, поэтому многие компании используют появившуюся возможность и арендуют качественные складские площади на привлекательных условиях. Рынок поменялся, предложение теперь – относительно короткие контракты аренды в рублях, и стоимость аренды на рынке крупнейших городов почти сравнялась», – считает В. Холопов.

В регионах Восточной Сибири и Дальнего Востока практически отсутствует предложение качественных складских помещений.

Об этом сообщил РЖД-Партнеру руководитель направления аналитики рынков офисной и складской недвижимости компании JLL Александр Чуриков. По его словам, предложение складов в регионах в основном сосредоточено в городах с населением свыше 1 млн человек.

«Это вынуждает пользователей складов осуществлять логистику из ближайших логистических центров либо строить склады под собственные нужды. Тем не менее результатом изменения вектора внешней политики страны может явиться переориентация России на рынки Азии, прежде всего Китая, что придаст дополнительный импульс развитию складского рынка регионов Дальнего Востока, Сибири и Урала», – полагает эксперт.

Девелоперы отмечают, что основными драйверами спроса на складские площади являются торговые операторы, преимущественно продуктовые ритейлеры, производственные и логистические компании. По данным NAI Весаг, ключевыми арендаторами складских помещений являются логистические компании (38% рынка), дистрибьюторы (21%), ритейлеры (26%), производственные компании (15%).

### Арендные ставки как показатель стабилизации

Рынок складской недвижимости остается единственным среди других сегментов коммерческой недвижимости, ставки в договорах аренды которого номинированы полностью в российской валюте. Об этом РЖД-Партнеру сообщил В. Холопов. К тому же, по его наблюдениям, в 2015 году произошло снижение стоимости аренды.

«Снижение ставок аренды было зафиксировано в I квартале, когда в связи с высокой степенью неопределенности и увеличением объемов вакантных площадей собственники пересматривали коммерческие условия. В II–IV кварталах ставки аренды не претерпели существенных изменений. На сегодняшний день запрашиваемые ставки аренды в Московском регионе для складских помещений класса А находятся в диапазоне 3,5–5 тыс. руб./кв. м в год», – рассказал эксперт.

По его мнению, сделки начали совершаться благодаря стабильным (и достаточно низким) ставкам аренды, номинированным в рублях, а также возможности заключать краткосрочные контракты. «Собственники складских помещений применили весь набор антикризисных мер, разработанных и апробированных еще в 2009 году, что позволило дать арендаторам наиболее благоприятные коммерческие условия и позволило рынку двигаться дальше», – отмечает В. Холопов.

Он прогнозирует, что в 2016 году возможно снижение объемов сделок на 30–35% по сравнению с 2015-м, при этом ставки аренды не претерпят существенных изменений.

### Самый надежный вариант – build-to-suit

Необходимо отметить, что в текущей ситуации наиболее целесообразной стратегией для девелоперов выглядит реализация площадей формата build-to-suit. При этом девелоперы могут нивелировать риск невостребованности такого объекта на вторичном рынке за счет его продажи конечному пользователю. «Основным трендом 2015-го является строительство складских помещений под непосредственного заказчика. При этом объем инвестиций в складскую недвижимость, несмотря на экономическую ситуацию, находится на неплохом уровне. Например, летом был зафиксирован ряд крупных приобретений («ПНК-Чехов» – группой компаний «Бин», вторая очередь логопарка «Чехов» – компанией Adidas), что свидетельствует об интересе инвесторов к российским объектам. Способствуют такой активности низкие цены продажи», – комментировала ранее РЖД-Партнеру руководитель проектов департамента стратегического консалтинга NAI Becar Наталья Куваева.

Несмотря на спрос на складские помещения, основными препятствиями для девелоперов остаются высокие риски проектов при неочевидном уровне доходности. Федеральные игроки сконцентрированы на развитии следующих фаз уже начатых проектов и готовы осваивать новые площадки при условии наличия подтвержденного платежеспособного спроса и возможности реализации проектов под заказ (build-to-suit).

«Новое предложение в регионах формируется не только федеральными, но и локальными девелоперами.

Наиболее перспективными с точки зрения девелопмента остаются города Краснодар, Ростов-на-Дону, Казань, Новосибирск и Самара.

Экспансия крупных торговых сетей остается одним из ключевых драйверов роста спроса на складские площади в регионах», – комментирует А. Чуриков.

### Инвестиционный рост сменился падением.

Отраслевые аналитики отмечают, что если в начале 2015-го для инвесторов на рынке складской недвижимости сложились достаточно благоприятные условия, так как на фоне падения цен открылись новые возможности по развитию бизнеса в России, то уже к концу года ситуация кардинально изменилась. По предварительным оценкам аналитиков компании JLL, в IV квартале 2015 года объем инвестиционных сделок на российском

рынке недвижимости составил \$600 млн, снизившись на 47% по сравнению с аналогичным показателем 2014-го.

В целом по итогам года объем инвестиций сократился на 38%, до \$2,3 млрд, что является рекордно низким результатом с 2005 года.

«Вследствие снижения активности инвесторов под давлением слабой экономики и ограниченности долгового финансирования инвестиционный рынок России продемонстрировал разочаровывающую динамику в 2015 году», – комментирует региональный директор, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL в России и СНГ Сайдам Салахеддин.

При этом инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов составила 92% в общем объеме сделок 2015-го против 78% годом ранее. Объем сделок в Санкт-Петербурге сократился с \$364 млн в 2014-м до \$61 млн в 2015-м году, в результате чего доля города в общем результате снизилась с 10 до 4%.

Отметим, что в 2015-м на российском рынке доминировали локальные инвесторы – на них пришлось 80% сделок против 75% годом ранее.

Отраслевые аналитики полагают, что в 2015 году складской рынок продолжал оставаться заложником внешней конъюнктуры. По прогнозу экспертов, ситуация на рынке складской недвижимости в 2016-м также в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей и геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

### Раздел 7.1 Анализ ликвидности объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица №11.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

В ниже следующей таблице представлены положительный и отрицательные факторы влияющие на показатель ликвидности объекта.

Таблица №12.

Факторы влияющие на степень ликвидности	Положительная сторона	Отрицательная сторона
Местоположения объекта с точки зрения транспортной доступности	Характеризуется местоположением, удобным с точки зрения транспортной доступности для данного типа недвижимого имущества	Удаленность от центра сбыта с/х продукции
Состояние объекта оценки	-	В целом состояние объекта оценки характеризуется как «хорошее», однако некоторые объекты находятся в «удовлетворительном».
Масштаб объекта	-	Значительный по размерам, требующий вложения денежных средств на поддержание в хорошем состоянии
Наличие необходимой документации	-	Не полный состав правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что объекты недвижимого имущества недостаточно ликвидны, и их можно отнести к имуществу со сроком реализации свыше 12 месяцев и низким уровнем ликвидности.

Потенциальными покупателями объекта оценки в районе его нахождения могут являться агропромышленные предприятия, сельскохозяйственные кооперативы и другие, заинтересованные в этом имуществе организации и физ. лица.

### **Основные ценообразующие факторы для объекта недвижимости:**

Ценообразование – это сложный комплексный процесс, обусловленный влиянием множества факторов. При этом непосредственно на свободную рыночную цену и процесс ее формирования оказывают влияние только два фактора: предложение и спрос.

В условиях прямого государственного регулирования к ним добавляется государственная ценовая политика. Все остальные факторы – это факторы непрямого, опосредованного воздействия на цену, т.е. через спрос и предложение.

Вместе с тем, все ценообразующие факторы можно разделить на две группы:

общие или основные факторы воздействия на цену любого товара на любом рынке, в зависимости от отрасли или особенностей товара. Действие этих факторов имеет свою специфику. Факторы этой группы определяют общий средний уровень цен и их динамику.

Специфические факторы или частные – это факторы, связанные с конкретными условиями производства и реализации продукции. Они определяют уровень цены конкретных сделок (контрактная цена) в зависимости от условий такой сделки.

Основные или общие ценообразующие факторы: соотношение спроса и предложения, цена производства, уровень конкуренции или тип рыночной структуры, состояние денежно-кредитной сферы государства, государственное регулирование цен (государственная ценовая политика).

Любой из этих факторов носит комплексный характер, т.к. на них в свою очередь влияют другие факторы. Например, соотношение спроса и предложения, определяется из размером и особенностями. На формирование спроса оказывают влияние уровень доходов потребителей, их вкусы и предпочтения, цены на другие товары и т.д.

Т.о., рассматривая общие факторы требуется рассмотрение целой системы взаимовлияющих факторов, кроме того сами по себе указанные факторы могут влиять друг на друга.

В любой отрасли действие основных факторов имеет свою специфику. Кроме того, реальная динамика цен определяется только теми факторами, которые в рассматриваемый период меняются. Рассмотрим специфику проявления основных факторов на с-х и продовольственных рынках.

Соотношение спроса и предложения определяют в целом при формировании цены с-х сырья, более низкий ее уровень, чем в обрабатывающих отраслях или сфере услуг. Это связано с тем, что большинство видов с-х сырья не имеет близких заменителей. Эластичность спроса по цене низкая. Из-за специфики с-х производства низкой эластичностью обладает также и предложение. На продовольственные товары, прошедшие определенную переработку эластичность спроса и предложения высокие, а значит и в меньшей степени проявляется проблема низкого уровня формирования цены. Спрос и предложение на продовольствие значит и на с-х рынках относительно устойчивы. В части спроса это связано с характером продовольственных товаров. Изменение спроса на продовольствие обусловлено демографическими процессами. Структура спроса, кроме того, также отличается относительной стабильностью в силу сложившихся обычаев, традиций, привычек. Вместе с тем, предложение более динамично при изменении по годам, так как с-х производство до настоящего времени зависит от погодных условий. Имеют место колебания в объеме предложения и по сезонам года. При этом предложение собственно продовольственных товаров стабильно как по годам, так и в течение года (прошедшие переработку товары).



Цена производства – это среднеотраслевые издержки + нормальная необходимая для развития прибыль. В сложившихся в экономике условиях: типах применяемых технологий, НТП, типы организации и структуры производства, доступности и стоимости ресурсов.

На цену производства влияют все особенности производства.

Тип рыночной структуры. В АПК фактически имеют место все типы рыночных структур, кроме монополий, хотя на местных или локальных рынках может иметь место и монополистический тип ценообразования.

Состояние денежно-кредитной сферы государства. Этот фактор представлен их взаимной группой – это: уровень инфляции, уровень и динамика курса национальной валюты, уровень и динамика процентных ставок на денежно-кредитных рынках.

Уровень инфляции определяет номинальный уровень цен. Динамика валютного курса влияет на эффективность экспорта и импорта. Масштабный ввоз или вывоз тех или иных товаров изменяет объемы его предложения на внутреннем рынке, что непосредственно сказывается на цене товара. Уровень процентных ставок определяет стоимость денег или финансовых ресурсов в экономике, а значит, непосредственно влияет на издержки, а через них – на предложение товаров на рынке. Кроме того, развитый потребительский кредит может существенно влиять на уровень доходов населения и определить спрос на соответствующие товары.

Специфические факторы ценообразования

Общие факторы влияют на средний уровень цены и направление их динамики на конкретных рынках.

Цена же конкретной сделки зависит от характера взаимоотношений между партнерами, условий производства, продажи или поставки товара. Этим определяется группа специфических или частных факторов, управляемых на уровне предприятий и фирм. К ним относят: качество товара, место продажи товара, объем поставки, условия поставки, распределение между продавцами и покупателем обязанностей по организации продвижения товара и связанных с этим расходов и рисков, условия расчетов (предоплата, аванс, кредит, оплата при поставке), сезонность или сезонные продажи товара, взаимоотношения между продавцом и покупателем, жизненный цикл товара.

Со специфическими факторами ценообразования тесно связаны понятия: цена предложения, контрактная цена, базисная цена, условие скидки.

Цена предложения – это цена, предлагаемая продавцом. В нее включается максимум услуг и связанных с ними затрат, которые может предоставить продавец (транспортировка, пред и послегарантийное обслуживание, кредит). Это максимальная цена, запрашиваемая продавцом.

Ее также называют базисной ценой, если условия продажи товара по желанию покупателя могут меняться. Базисная цена служит основой для уторговывания цены предложения, т.е. предоставления всевозможных скидок с цены в зависимости от условий сделки.

Наиболее типичными видами скидок являются: скидки за объем покупаемой партии товара, скидки при продаже товара за наличный расчет, дилерские скидки предоставляются крупным предприятиям - изготовителями постоянным посредникам по сбыту, сезонные скидки предоставляются при покупке товара вне основных сезонных его поставок, специальные скидки – это скидки, предоставляемые покупателям, в которых особо заинтересован продавец (постоянные клиенты).

В процессе анализа рынка было выявлено, что на стоимость земельных участков коммерческого назначения в г. Краснодаре оказывают влияние следующие факторы:

- местоположение участков (выход на красную линию, транспортная доступность, окружение и т.д.);

- наличие центральных коммуникаций или возможность подключения к ним;
- площадь участков;
- наличие ограждения и прочих благоустройств.

Инвестирование в недвижимость - это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль. Выделяют два основных способа получения дохода от инвестирования в коммерческую недвижимость:

- доход от получения арендных платежей - доход от перепродажи объекта коммерческой недвижимости. Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования в коммерческую недвижимость. Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

- обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
- обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
- обеспечивает стабильность дохода;
- этот вид инвестирования основан на праве собственности;
- достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
- обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

- это дорогостоящий вид инвестиций;
- коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
- это долгие инвестиции;
- коммерческая недвижимость - это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

В «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» приведен интервал ставок доходности по различным секторам рынка недвижимости. Таблица №16. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на активном рынке на ближайшие 5 лет. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Активный рынок Среднее Доверительный интервал 1.1 Высококласные производственно-складские объекты 11,0 10,5 11,6 1.2 Низкокласные производственно-складские объекты 10,9 10,4 11,5 2.1 Бизнес-центры класса А, В 10,9 10,3 11,4 2.2 ТЦ, ТК, ТРК 11,2 10,6 11,8 2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты 11,3 10,8 11,8 3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения 9,9 9,2 10,6 Ставки ожидаемой текущей доходности по сектору недвижимости «Низкокласные производственно-складские объекты» на ближайшие 5 лет находятся в диапазоне от 10,4% до 11,5%, среднее – 10,9%. При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет 13. Период окупаемости для «Низкокласных производственно-складских объектов» находится в диапазоне от 9 до 10 лет. Рынок производственной недвижимости рассматривается современными девелоперами в качестве сферы для вложения крупных инвестиций.

Состояние экономической стабильности, наступившее после успешно преодоленного финансового кризиса, активная помощь государства – все это привело к повышению спроса на специализированные площади, предназначение которых – служить базой для выпуска той или иной продукции. Стоит добавить, что производственная недвижимость, точнее, рынок использования данных помещений, имеет ряд особенностей: - ограниченный количественный прирост; - профильное использование площадей. В большинстве случаев те или и иные предприятия возводились под определенного заказчика со строгой привязкой к типу применяемого технологического оборудования. Этим во многом определялось несколько настороженное отношение инвесторов к рынку производственной недвижимости – слишком велик был риск вложения серьезных денежных средств. В период экономической нестабильности вопрос инвестирования в промышленные предприятия всерьез даже не рассматривался – перед бизнесом стояли задачи совершенно иного порядка. Сегодня ситуация кардинально изменилась. Инвестиционные фонды готовы вкладывать средства в строительство новых предприятий, реконструкцию имеющихся площадей, техническое переоснащение заводов и фабрик

Вторичный рынок машин и оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Вторичный рынок отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком. Например, вторичный рынок технологического оборудования в последние годы заметно оживился, так как из-за известной стагнации отечественное станкостроение не может быстро поставить новые машины некоторых моделей на первичный рынок, а новое импортное оборудование оказывается слишком дорогим для наших предприятий. В ряде случаев поставка нового оборудования возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, прицениваясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает ее цену с ценой аналогичной, но новой машины.

Несмотря на то, что цены вторичного рынка могут быть ошибочными, особенно при малом объеме статистической выборки, оценщики часто обращаются именно к ним. Основная причина такого обращения заключается в том, что модели многих машин и оборудования, используемые на предприятиях и подвергаемые оценке, уже не выпускаются изготовителями, поэтому цены на их новые аналоги на первичном рынке часто найти невозможно. Цены вторичного рынка на подержанные машины, естественно, ниже, чем на первичном, это связано, в первую очередь, с обесценением бывшего в употреблении оборудования.

Основными ценообразующими факторами вторичного рынка являются факторы обесценения, которые определяют потерю в стоимости машин и оборудования на вторичном рынке.

Факторы обесценения можно разделить на три вида по характеру среды воздействия на конкретный технический объект:

1) Факторы формирования физического обесценения (ФИ), предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;
- пробег для транспортных средств.

2) Факторы формирования функционального обесценения (ФУ), учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с появлением новейших образцов в результате НТП, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска, оцениваемого оборудование;
- появление на рынке более современных моделей.

3) Факторы формирования экономического обесценения (ЭУ), учитывающие влияние причин, внешних по отношению к ТО:

- законодательные ограничения;
- экономический спад и инфляция;
- рост налогов и пошлин;
- состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
- сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;
- возросшая конкуренция и сужение рынка;
- рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
- высокие процентные ставки;
- изменение в структуре запасов сырья, характере трудозатрат;
- уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

Представленная выше классификация факторов обесценения позволяет получить системное представление о потере стоимости оборудования на вторичном рынке. Преимущество данной системы заключается в отсутствии двойного учета, т.е. факторы не пересекаются между собой.

Необходимо отметить, что анализ факторов, определяющих экономическое устаревание, можно проводить на двух уровнях.

Факторы, учитывающие влияние макро- и микроэкономических показателей:

- Макроуровень:
  - общая экономическая ситуация в стране и мире;
  - налоги, пошлины, инфляция, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы;
  - изменения в законодательной и нормативной базе;
  - состояние отрасли;
  - конъюнктуру рынка и спрос на отдельные виды продукции;
  - наличие конкурентов на рынке;
- Микроуровень:
  - конкурентоспособность предприятия, его сильные и слабые стороны;
  - причины падения в целом выручки предприятия;
  - причины сокращения объемов производства конкретной продукции;

- наличие/отсутствие запретов и санкций на выпуск продукции.

Необходимо отметить, что вышеприведенные макро- и микроуровни определения экономического обесценения коррелируют между собой дедуктивно, т.е. от общего к частному.

Важным моментом в изучении ценообразования на вторичном рынке является фиксация наличия особого вида обесценения при переходе нового оборудования с первичного рынка на вторичный рынок.

В научном сообществе существует несколько мнений о природе появления скидки при переходе нового товара на вторичный рынок:

- По мнению Яскевича Е.Е., скидка при переходе на вторичный рынок является элементом экономического устаревания и связана, например, с потерей гарантии;

- По мнению Ковалева А.П., скидка перехода на вторичный рынок – это так называемый «износ вторичности» или неустранимый физический износ нового объекта. Вывод сделан на основе логистической функции и факторной модели физического износа;

- По мнению Фоменко А.Н., скидка перехода на вторичный рынок – это скидка на торг при сделке между осведомленным и продавцом, и покупателем на вторичном рынке с новым объектом.

Однако автор считает, что отнесение коэффициента перехода на вторичный рынок к категории физического износа является некорректным, в виду отсутствия у нового объекта, выставленного на продажу на вторичном рынке, неустранимого физического износа.

Кроме того, переход на вторичный рынок ТО не связан и с факторами экономического устаревания. Потеря стоимости ТО, вызванная отсутствием гарантии, в чистом виде имеет отношение к функциональному устареванию как элемент психологического восприятия товара покупателем.

Предложенная Фоменко А.Н. трактовка коэффициента перехода на вторичный рынок, связанная со скидкой на торг, имеет место быть, однако необходимо понимать размер данной скидки и её разделение на две составляющие – непосредственно саму скидку на торг и скидку при переходе на вторичный рынок.

Автор придерживается иной точки зрения, в соответствии с которой обесценение, связанное с переходом на вторичный рынок, является подвидом функционального устаревания. Прежде всего, это связано с неким психологическим восприятием покупателем объекта, который уже не является «новым». Бывший в употреблении ТО, хоть и произведен заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

По своему экономическому смыслу обесценение, возникающее при переходе на вторичный рынок, является подвидом технологического функционального устаревания, поскольку связано с уменьшением капитальных затрат на приобретение ТО.

Количественное выражение коэффициента этого вида обесценения формируется, как правило, на основе экспертного опроса участников рынка. По мнению сотрудников залоговых подразделений банков, оценщиков, представителей дилерских и комиссионных компаний, средний диапазон коэффициента перехода на вторичный рынок для машин и оборудования составляет 10–20 %.

Таким образом, анализ ценообразующих факторов является основой ценообразования на вторичном рынке машин и оборудования. Изложенная выше

классификация факторов обесценения представляет собой систему, которая позволяет избежать возможного двойного их учета и комплексно определить совокупное обесценение оборудования, реализуемого на вторичном рынке.

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами. Среди них - периодические издания "Из рук в руки", база данных РБС "Скайнет" а также сайты [www.pulscen.ru](http://www.pulscen.ru), [www.Reelto.ru](http://www.Reelto.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и другие.

Пользователь отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Сведения, опубликованные на сайтах и использованные в расчетах, оценщиком проверены. Однако Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества получены из технического паспорта на объект оценки, иной информации, полученной от заказчика объектов.

К настоящему отчету оценки приложены следующие документы и копии документов, полученные по запросу оценщика у заказчика и в результате осмотра объектов оценки:

- справки и другие сведения, представленные заказчиком
- копии интернет страниц с ценовой информацией заводов изготовителей и дилеров, продающих оборудование аналогичное оцениваемому оборудованию.

## **Раздел 7.2 Анализ информации, использованной в расчетах.**

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

### **1. Анализ достаточности информации.**

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова, <http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov>).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен ниже:

- копии свидетельств регистрации права собственности на недвижимое имущество;
- копия технических паспортов на здания и сооружения.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

### **2. Анализ достоверности информации.**

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как

наименование, кадастровый (или условный) номер, инвентарный номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

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

В рамках выполнения настоящего Отчета Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. В результате анализа сделан однозначный вывод: информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

## **Раздел 8. Анализ наиболее эффективного использования.**

Оцениваемое движимое имущество относится к категории производственного назначения.

База оценки выбирается исходя из цели оценки, класса и категории движимого имущества. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа имущества на дату оценки:

- рыночная стоимость,
- рыночная стоимость при существующем использовании.

Уставный капитал открытого акционерного общества представляет собой величину (цифру), которая фиксируется в денежном выражении в учредительных документах общества (см. п. 3 ст. 98 ГК) и показывает минимальную стоимость имущества, которым общество гарантирует интересы контрагентов (кредиторов), вступающих в отношения с обществом. Уставный капитал позволяет судить в известной степени о финансовой устойчивости, надежности общества, его способности расплатиться с долгами.

Размер уставного капитала может быть увеличен или уменьшен только путем внесения изменений в устав общества с соблюдением установленного законом порядка (см. ст. 100, 101 и коммент. к ним).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто, объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них

ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

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

Существует несколько типов стоимости и связанных с ними определений (см., например, ФСО №2). Некоторые стоимости, имеющие определение, широко используются в оценках.

#### **Виды стоимости.**

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Термины «износ» и «амортизация» используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят, прежде всего, от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка (Международные Стандарты Оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО 2003).

В случае нарушения или приостановки нормальной деятельности рынка, а также в тех случаях, когда неравновесие между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению рыночной стоимости, оценщик может столкнуться с трудной проблемой. Применяя понятие и определение (дефиницию) рыночной стоимости и адаптируя рыночные данные и свои рассуждения применительно к процессу оценки, оценщики повышают значимость и полезность данных о стоимости активов, отражаемых в финансовых отчетах. По мере того как возможности и степень применимости рыночных данных снижаются, задание по оценке может потребовать большей компетентности, опытности и более высокого уровня осмотрительности, бдительности и суждений оценщика.

#### **Принципы оценки.**

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов:



- Сбалансированность
- Экономическая величина
- Определение зависимости
- Предложение
- Конкуренция
- Изменение
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
- Полезность
- Принцип замещения
- Ожидание

### **Полезность.**

Ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого имущества.

Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и (или) от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если рассматриваемые объекты эксплуатируются как отдельные, другие могут оказаться более полезными в составе некоторой группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятия бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого питания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок, либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля объектов. В типичных случаях оценщик рассчитывает и составляет отчет об установлении стоимости объекта имущества как отдельного. Если стоимость объекта, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его стоимости как отдельного, такую стоимость следует рассмотреть и включить в отчет.

Обычным следствием политической или экономической неопределенности является изменение полезности в терминах продуктивности или эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку ожидаемой (с точки зрения рынка) продолжительности таких событий. Временные остановки деятельности или закрытие предприятий могут оказывать незначительное или нулевое воздействие на стоимость имущества или активов, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности способны вызвать просто иное снижение стоимости. Оцениваемое имущество или актив необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на результаты их эксплуатации.

### **Юридическая правомочность:**

- рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, - распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

### **Физическая возможность:**

- рассмотрение физически реальных для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.).

### **Экономическая оправданность:**

- выявление физически возможных и юридически правомочных способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

### **Максимальная эффективность:**

- выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость.

В процессе описанного выше анализа во внимание принимаются лишь типичные для рассматриваемого рынка способы использования объекта.

### **Оценка прав собственности.**

Оценка проводилась при условии полного права собственности на объекты оценки. Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

## **Раздел 9. Методология и процесс оценки.**

### **Раздел 9.1 Обзор подходов и методов определения 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.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256) дает их следующую трактовку:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания;

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;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

### Раздел 9.1.1. Затратный подход.

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении всех предъявленных к оценке зданий; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить величину его физического износа. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке объекта недвижимости.

Алгоритм применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости оборудования, инженерной коммуникации и благоустройства.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Самым надежным из этих методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи данным районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования применим для техники и оборудования. Условие применения – возможность доходного использования техники и оборудования.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования техники и оборудования в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые технику и оборудование;

- расчет стоимости техники и оборудования путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием техники и оборудования.

Представленные методы оценки используются, в основном, для определения рыночной стоимости техники и оборудования при наличии развитого рынка продажи техники и оборудования или рынка аренды техники и оборудования.

Анализ рыночной информации и исходных данных показал, что метод сравнения продаж в наибольшей степени гарантирует достоверность результатов оценки рыночной стоимости. Остальные методы оценки техники и оборудования требуют субъективного подхода к расчету отдельных параметров, что может исказить итоговые результаты оценки.

## 2. Определение стоимости оцениваемого имущества как нового

Стоимость нового строительства может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Для расчета стоимости строительства идентичного объекта необходим обширный объем исходной информации. В настоящем отчете рассчитывается стоимость замещения, основанная на сборниках Ко-Инвест.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что существует несколько методов определения стоимости строительства<sup>3</sup>:

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительстве объекта;
- комбинированный метод.

Метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям.

Метод сравнительной единицы является разновидностью метода определения стоимости на основе объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения) объекта, например, 1 куб.м. объема или 1 кв.м. общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Метод разбивки на компоненты заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия и т.д.) и определении удельного веса каждого вида работ (модуля) в составе объекта оценки.

Базисный метод и его разновидности предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы

<sup>3</sup>Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, № 31)

индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен (1969 г., 1984 г., 1991 г., 1999 г., 2001 г.) в текущие цены.

Ресурсный метод и его разновидности определения стоимости строительства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Метод на основе данных о реальных затратах в строительстве объекта – базируется на использовании фактических затрат, понесенных собственником при строительстве зданий и сооружений в составе объекта оценки.

Комбинированный метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Рассмотрев методы оценки стоимости нового строительства, Оценщики пришли к заключению, что в соответствии с предоставленной технической документацией и технико-экономическими параметрами объекта, наиболее предпочтительным, обеспечивающим погрешность в расчетах до 10-15%, является метод сравнительной единицы.

### 3. Определение накопленного износа.

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства.

Существуют следующие методы определения износа:

- метод разбиения;
- метод экономического возраста;
- метод рыночной выборки.

Метод разбиения предполагает отдельное определение трех видов износа: физического, функционального и внешнего.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на две группы:

- по техническому состоянию (экспертный);
- по срокам службы.

Экспертный метод предполагает определение физического износа на основе экспертного заключения, составленного по результатам физической инспекции.

Оценка физического износа экспертным методом производится по специальной экспертной шкале, представленной ниже по тексту.

#### Определение физического износа зданий и сооружений экспертным путем

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заде-

		горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	ланных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное (не вполне удовлетворительное)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Примечание:

Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002.

Метод срока жизни. Данный метод позволяет определить величину физического износа объекта недвижимости в зависимости от срока его эксплуатации.

Суть данного метода можно выразить следующей формулой:

$$\text{ФИ} = (\text{ХВ} / \text{ФЖ}) \times 100\%,$$

где: ФИ – износ в процентах;

ХВ – хронологический возраст объекта;

ФЖ – типичный срок жизни объекта.

При этом физический износ может рассчитываться как для отдельных конструктивных элементов с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта в целом.

Данный метод дает более точные результаты при использовании в расчетах эффективного возраста, определение которого базируется на экспертизе оцениваемого имущества и предположения, что эффективный возраст объекта (зависит от его внешнего вида, технического состояния и т.д.) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Экономический износ характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Метод экономического возраста. Величина накопленного износа определяется как произведение частного от деления эффективного возраста на срок экономической жизни (срок службы) и полной восстановительной стоимости здания.

Метод рыночной выборки основан на информации о сопоставимых продажах.

Данный метод своей основе должен содержать информацию об аналоге: стоимости объекта недвижимости в целом, стоимости земельного участка, входящего в состав объекта, технико-экономические показатели улучшений, входящих в состав объекта, эффективный возраст объектов-аналогов. Целью расчетов является определение среднегодового процента износа.

Для целей настоящей оценки применен метод разбиения. Выбор данного метода обусловлен тем, что оценка производится специализированного имущественного комплекса (птицефабрика), соответственно, чтобы рассмотреть все возможные факторы износа и устаревания, влияющие на объект оценки, было принято решение применить метод разбиения, предполагающего отдельное определение трех видов износа: физического, функционального и внешнего. Объекты недвижимости подвержены влиянию физического износа. Элементы функционального и внешнего износа оценщиками не выявлены.

По мнению Оценщиков, объект оценки подвержен внешнему износу.

### **Раздел 9.1.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход, часто называемый рыночным, основан на определении «справедливой» или обоснованной рыночной цены объекта, аналогичного оцениваемому (в том состоянии, в котором он находится). Сравнительный подход является наиболее широко применяемым и предпочтительным в условиях развитого рынка, так как отражает реальные цены на текущую дату, являющиеся ориентиров при совершении сделок.

Таким образом, Оценщики считают возможным применить сравнительный подход.

В составе сравнительного подхода выделяются следующие методы:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (сравнительного анализа продаж);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Методы расчета корректировок.

Расчет корректировок осуществляется, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (Метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Расчет корректировок методом анализа издержек основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине корректировки.

Анализ вторичных данных определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях, специализированных исследовательских и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Применение метода сравнительного анализа продаж помогает уменьшить долю экспертных суждений, что зачастую требуется при реализации иных методов сравнительного подхода.

В данном отчете сравнительный подход не применялся в виду отсутствия на вторичном рынке достоверной информации об оборудовании, мебели и офисной техники. Применение подхода в данном отчете может ввести в заблуждение и исказить результаты оценки. В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

### **Раздел 9.1.3. Доходный подход.**

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя имущества, приносящего доход: ожидаемые будущие доходы с требуемым характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объект инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип имущества местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации. Для того чтобы в итоге получить очищенный доход относительно того интереса, который требуется оценить, составляется реконструированный отчет о доходах и расходах.

К основным методам, применяемым в рамках доходного подхода, относятся:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от



эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется метод дисконтированных денежных потоков, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Доходный подход не применяется. Формирование чистых денежных потоков через сдачу имущества в аренду не представляется возможным в силу того, что анализ сделок по аренде аналогичной недвижимости не выявил данных по сдаче в аренду аналогичных объектов. Имеются отдельные предложения на сдачу в аренду имущества, однако, они не имеют системного характера, и соответственно не могут быть использованы в расчетах доходного подхода

## **Раздел 9.2. Заключение.**

Учитывая вышеизложенное, Оценщики пришли к заключению, что в настоящем отчете будут применены один подхода: затратный.

В рамках затратного подхода:

- для расчета стоимости нового строительства – метод сравнительной единицы;
- для расчета стоимости нового оборудования – метод сравнения продаж;

## **Раздел 10. Описание процесса оценки объекта оценки.**

### **Процесс и процедура оценки.**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновывает отказ от использования того или иного подхода.

Оценку имущества осуществляют с использованием трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет определить стоимость имущества с учётом особенностей рынка.

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

В рамках затратного подхода оценщиком были рассчитаны затраты на замещение оцениваемого оборудования. Специализированное торговое оборудование на вторичном рынке представлено не было.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект имущества, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Он базируется на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены в продажу. Затем, делаются поправки на различия (корректировки), которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Доходный подход предполагает определение рыночной стоимости объекта оценки на основе определения ожидаемых доходов от объекта оценки. Несмотря на предпочтительность доходного метода, необходимо учитывать естественные ограничения его применения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). Имея в виду выше изложенное, доходный подход в оценке объекта не применялся.

Наиболее достоверные результаты для определения рыночной стоимости движимого имущества дает метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продаж;
- состояние рынка;
- технические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Рынок собственности оборудования импортного производства в нашей стране развит крайне слабо, поэтому в качестве аналогов приняты коммерческие предложения на оборудование со сравнимыми параметрами.

В общем случае сравнительный подход реализуется по следующим этапам:

- Изучается соответствующий рынок и собирается информация о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке.
- Верифицируется информация.
- Сравняется оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов, и выявляются отличия.
- Рассчитывается стоимость данного объекта, анализируя цены аналогов и внося в эти цены соответствующие коррективы.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов и соблюдено ли условие однородности выборки. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого объекта если оно: имеет, то же функциональное назначение, сравнимо по технико-экономическим параметрам, имеет сходство в принципе действия механизмов. Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

### Раздел 10.1 Затратный подход.

$C_A$  – стоимость аналога определяется по данным коммерческих предложениях. При отклонении одного или нескольких технических параметров объекта оценки от технических параметров аналога, для приведения стоимости аналога к стоимости оцениваемого оборудования применялся нормативно-параметрический метод. Стоимость нового оборудования определялась в этом случае по формуле:

$$C_H = C_A \times \left( \left( \frac{P_{o1}}{P_{a1}} \right)^{n1} \cdots \left( \frac{P_{om}}{P_{am}} \right)^{nm} \right); \text{ где}$$

- $C_A$  – цена аналога,
- $P_o$  - параметры объекта оценки,
- $P_a$  - параметры аналога,
- $n$  - коэффициент торможения (0,9)

Таким методом оценивалось оборудование, так как в связи с тем, что на рынке вторичного оборудования объектов аналогичных остальному оцениваемому имуществу не много, а их техническое состояние оценить достоверно невозможно, Оценщиком принято решение, для исключения дополнительных погрешностей при расчете рыночной стоимости имущества сравнительным подходом использовать метод прямого сравнения с аналогом.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Описание физического состояния объекта оценки
1	Монитор LG 18,5	1	00000101	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
2	Источник бесперебойного питания IPPON	2	00000000841	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
3	Факс Panasonic KX-FT502	1	00000000257	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
4	Шкаф для офиса	1	00000000274	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
5	Стол приставной	1	00000000852	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
6	Сейф БКС-320	1	00000001234	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
7	Шкаф для офиса-тамб.	1	00000001255	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
8	Сейф БКС	1	00000001256	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
9	Принтер HP LaserJet P2035n, A4, 30стр/мин, 1200dpi	1	00000000601	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
10	Сканер Canon LIDE 110	1	00000000602	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
11	Монитор LG 21.5" WIDE LED monitor	1	00000000593	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
12	Холодильник Бирюса	1	000000000771	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
13	Транспортер шнековый (D=400мм в желобе L=6м)	1	00000001249	Находится в удовлетворительном состоянии, видимых механических повреждений нет
14	Транспортер скребковый цепной ТСЦ (L=3,50 м)	1	00000001250	Находится в удовлетворительном состоянии, видимых механических повреждений нет
15	Лобзик Интерскол МП-65/550Э	1	00000001265	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
16	Влагомер Wile Bio Wood	1	00000001150	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
17	Шкаф М-18	1	00000000697	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
18	Компрессор	1	00000000093	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
19	Инвертор сварочный Top Machine Inverter 5000	1	00000000969	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
20	Станок заточной Интерскол Т-200/350	1	00000000878	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
21	Дрель ИНТЕРСКОЛ ДУ-13/780ЭР	1	00000000875	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
22	Подставка для огнетушителя	11	00000001123	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
23	Зарядное устройство Bosch	1	00000001166	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
24	Сварочный аппарат MS-202	1	00000000924	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
25	Пневмогайковерт FUBAG	1	00000000923	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
26	Частотный преобразователь	1	000000012	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
27	Процессор	1	00000001118	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
28	Отопитель 2137 NEOCLIMA ТПК-5	1	00000000722	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет

29	Щит пожарный с комплектом лом, багор, лопата, 2 ведра, топор, 2 огнетушителя ОП-4)	3	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
30	Штабелеукладчик ЭЛ-246 (здание склада объект литер "Д")	1	000000088	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
31	Пульт управления в комплекте с частотным преобразователем (склад с/х продукции)	1	000000108	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
32	Станок сверлильный TOP MACHINE RDM1600BN	1	0000000879	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
33	Сервер	1	0000000852	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
34	Стол руководителя	1	0000000854	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
35	Диван	1	000000086	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет
36	Водопровод	60 м.п.		Находится в среднем состоянии.
37	Ограждение ж/б 100 м.п.			Находится в среднем состоянии.
38	Площадка склад № 1	306 кв. м	000000045	Находится в среднем состоянии.
39	Стоянка для автомобилей (платформа) (склад с/х продукции)	100 кв. м	000000061	Находится в среднем состоянии.

Данный метод основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. При этом рыночная стоимость объекта определяется исходя из данных о рыночных ценах на аналогичные объекты имущества, для которых известны цены. Для каждого объекта подбирались новые аналоги с известными ценами, затем цены аналогов подвергались корректировкам с учетом различий по параметрам между оцениваемым объектом и аналогом. Скорректированная цена аналога давала величину полной стоимости замещения.

В настоящем отчете в качестве источника информации о розничных ценах на новые объекты по состоянию на 07.04.2010г. использовались данные журналов «Прайс», «Пульс цен», «Товары и цены», www.avito.ru, РБС «Скайнет» и др. источников, а также собственные маркетинговые исследования. Ценовая информация заводов изготовителей и дилеров, продающих оборудование аналогичное оцениваемому оборудованию, а также их коммерческие предложения, приведены в Приложении к отчету. По некоторым позициям в качестве источника информации о розничных ценах на новые объекты использовались договора купли-продажи оцениваемого оборудования. Оценщик счел это возможным, так как оборудование приобреталось по рыночным ценам недавно.

Полная стоимость замещения (ПСЗ) машины или единицы оборудования («стоимость в обмене») по месту нахождения определялась по формуле:

$$ПСЗ = Цан \times Кмо \times K1 \times K2 \times K3,$$

где,

Цан - цена нового аналога на определенную дату времени;

Кмо - коэффициент приведения цены аналога к дате оценки (в связи с тем, что дата действия взятых цен аналогов незначительно отличалась от даты оценки, в данном расчете Кмо=1);

K1, K2, K3 — корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога.

Корректирующие параметрические коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$K_i = (X_i / X_{\text{Анi}})^b, \text{ где}$$

где  $X_i$ ,  $X_{\text{Анi}}$  — значения  $i$ -го параметра у оцениваемого объекта и аналога соответственно;

$b$  - показатель степени, отражающий силу влияния параметра  $X$  на стоимость (цену) и называемый «коэффициентом торможения». Коэффициент торможения для металлургии равен 0,7. Так как в качестве аналогов использовались идентичные объекты корректирующие параметрические коэффициенты равны 1.

Остаточная рыночная стоимость на дату оценки определялась исходя из рассчитанной выше ПСЗ, коэффициента износа и с учетом корректировки на торг в размере 10% (анализ рынка).

При использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машины обычно используют рыночные цены идентичных объектов или близких аналогов. Считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износы машин, практически одинаковых с объектом оценки. Поэтому требуется определение лишь его физического износа для корректировки цен близких аналогов по степени износа, если это необходимо.

### **Определение физического износа.**

В рамках общей теории оценки машин и оборудования (затратный, сравнительный и доходный подходы) разработан ряд методов оценки. Центральное место во всех этих методах занимает идентификация фактического состояния объектов оценки, которое характеризуется потерей первоначальной стоимости, или обесценением вследствие их эксплуатации. Обесценения МО характеризуется понятиями износ и устаревание, а его величина оценивается совокупным износом.

Совокупный износ машин или оборудования, рассматриваемый в оценочной практике как фактор их обесценения, традиционно разделяют на три составляющие: физический износ, функциональное устаревание и внешнее (экономическое) устаревание. Каждый из этих видов износа (устаревания) делят на устранимый, допускающий экономически оправданное физическое восстановление объекта, и неустранимый, т.е. такой, устранение которого либо технически невозможно, либо экономически не оправдано.

В теории и практике оценочной деятельности термин “износ” употребляется как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки, а понятие “износ” используется в качестве инструмента для количественной оценки экономического обесценения объекта как технический термин, определяющий степень потери первоначальных потребительских свойств объекта.

**Физический износ.** Обесценение машины или оборудования вследствие физического износа не всегда напрямую связано с аналогичным техническим понятием. Например, обесценение объекта, связанное с ухудшением внешних и вспомогательных конструктивных элементов (товарный вид, защитные свойства покрытий и др.), в большинстве случаев не определяется стоимостью устранения этих недостатков. Аналогичная ситуация складывается при измерении различных технических параметров оборудования и определении реального износа его узлов, деталей.

На практике физический износ часто связывают пропорциональной зависимостью с ухудшением важнейших производственных показателей объекта оценки: отработанным ресурсом, снижением производительности и т.п., т.е. определяют косвенным методом.

Функциональное устаревание (обесценение) связывают с потерей стоимости машин, оборудования вследствие появления более прогрессивных изделий и технологий. Частота смены поколений техники и технологий непрерывно возрастает, модернизация действующего оборудования снижает потери от функционального устаревания (устраняемое функциональное устаревание). В случаях, когда в рамках новой технологии оборудование становится ненужным либо, когда модернизацией невозможно добиться совершенства, сопоставимого с современными аналогами, имеет место неустранимое функциональное устаревание.

В отличие от физического износа, который носит абсолютный характер, функциональное устаревание всегда относительно.

Расчет обесценения в результате функционального устаревания может быть осуществлен прямым методом по разнице эксплуатационных затрат, инвестиционных издержек и т.п. между действующим (оцениваемым) оборудованием и современным аналогом и/или косвенным методом — по результатам сравнения технико-экономических показателей (производительность, функциональные возможности и т.п.)

Внешнее (экономическое) устаревание (обесценение) проявляется в потере стоимости машин и оборудования вследствие действия социально-экономических, экологических, политических и других внешних факторов. Локальное экономическое обесценение может быть временным (краткосрочным), что может быть расценено как устранимое, и постоянным (долгосрочным) — по аналогии с вышеуказанными понятиями — неустранимым.

Расчет экономического обесценения ведется в относительном виде по удельному весу действия внешнего фактора на потерю части прибыли, получаемой от использования объекта оценки, либо по снижению цен на оборудование в результате действия внешних факторов.

### Метод укрупненной оценки технического состояния.

Экспертная шкала определения физического износа имущества.

Износ	0 – 5 %	10 – 15 %	20 – 35 %	40 – 60 %	65 – 80 %	85 – 90 %	97,5 – 100 %
Состояние	Новое имущество, неиспользовавшееся, в отличном состоянии	Состояние очень хорошее: имущество непродуктивное время быстрое в эксплуатации и не требующее замены агрегатов или ремонта.	Состояние хорошее. Использовавшееся имущество или отремонтированное в отличном состоянии (обычно после капремонта)	Состояние удовлетворительное. Использовавшееся длительное время. Имущество, требующее замены или ремонта некоторых частей, узлов, агрегатов. Состояние перед капремонтом	Имущество пригодное к использованию, требует значительного ремонта или замены основных узлов и агрегатов	Состояние плохое, требуется серьезный ремонт основных структурных элементов	Утиль. Не подлежит восстановлению и использованию по назначению

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Описание физического состояния объекта оценки	Состояние объектов аналогов	Стоимость, руб.	Кто	Технические различия	Стоимость замещения, руб.	И ф, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Монитор LG 18,5	1	00000101	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений	отличное	4 165,35	0,9	1	4 127,86	20	3 302,29

				нет							
2	Источник бесперебойного питания	2	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	4 752,00	0,9	1	4 709,23	20	7 534,77
3	Факс	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	6 265,00	0,9	1	6 208,62	20	4 966,89
4	Шкаф для офиса	1	0000000 0274	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	11 440,00	0,9	1	11 337,04	20	9 069,63
5	Стол приставной	1	0000000 0852	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	3 986,00	0,9	1	3 950,13	20	3 160,10
6	Сейф БКС-320	1	252	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	23 613,20	0,9	1	23 400,68	20	18 720,54
7	Шкаф для офиса-тамб.	1	0000000 1255	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	5 720,00	0,9	1	5 668,52	20	4 534,82
8	Сейф БКС	1	208	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	23 613,20	0,9	1	23 400,68	20	18 720,54
9	Принтер HP LaserJet P2035n, A4, 30стр/мин, 1200dpi	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	11 481,00	0,9	1	11 377,67	20	9 102,14
10	Сканер Canon LIDE 110	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	4 316,00	0,9	1	4 277,16	20	3 421,72



				нет							
11	Монитор LG 21.5" WIDE LED monitor	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	8 868,00	0,9	1	8 788,19	20	7 030,55
12	Холодильник Бирюса	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	19 990,00	0,9	1	19 810,09	20	15 848,07
13	Транспортер шнековый (D=400мм в желобе L=6м)	1	00000001249	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	260 000,00	0,9	1	257 660,00	20	206 128,00
14	Транспортер скребковый цепной ТСЦ (L=3,50 м)	1	00000001250	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	96 000,00	0,9	1	95 136,00	20	76 108,80
15	Лобзик	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	2 768,00	0,9	1	2 743,09	20	2 194,47
16	Влагомер Wile Bio Wood	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	27 901,98	0,9	1	27 650,86	20	22 120,69
17	Шкаф М-18	1	00000010	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	6 778,00	0,9	1	6 717,00	20	5 373,60
18	Компрессор	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	25 615,00	0,9	1	25 384,47	20	20 307,57
19	Инвертор сварочный	1	0000000924	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	3 990,00	0,9	1	3 954,09	20	3 163,27

				нет							
20	Станок зачточной	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	5 820,00	0,9	1	5 767,62	20	4 614,10
21	Дрель	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	2 689,00	0,9	1	2 664,80	20	2 131,84
22	Подставка для огнетушител я	11	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	320,00	0,9	1	317,12	20	2 790,66
23	Зарядное устройство	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	4 020,00	0,9	1	3 983,82	20	3 187,06
24	Сварочный аппарат	1	185	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	14 560,00	0,9	1	14 428,96	20	11 543,17
25	Пневмогайко верт	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	3 890,00	0,9	1	3 854,99	20	3 083,99
26	Частотный преобразоват ель	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	38 740,28	0,9	1	38 391,62	20	30 713,29
27	Процессор	1	0000000 1118	Находится в среднем состоянии, видимых механически х повреждений нет	отлич ное	13 999,00	0,9	1	13 873,01	40	8 323,81
28	Отопитель 2137	1	0000000 0722	Находится в среднем состоянии, видимых механически х	отлич ное	4 388,00	0,9	1	4 348,51	40	2 609,10

				повреждений нет							
29	Щит пожарный с комплектом лом, багор, лопата, 2 ведра, топор, 2 огнетушителя ОП-4)	3	-	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	7 430,00	0,9	1	7 363,13	40	13 253,63
30	Штабелеукладчик ЭЛ-246 (здание склада объект литер "Д")	1	000000088	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	650 000,00	0,9	1	644 150,00	40	386 490,00
31	Пульт управления в комплекте с частотным преобразователем (склад с/х продукции)	1	000000108	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	103 140,00	0,9	1	102 211,74	40	61 327,04
32	Станок сверлильный	1	0000000879	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	8 000,00	0,9	1	7 928,00	40	4 756,80
33	Сервер	1	0000000852	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	34 999,00	0,9	1	34 684,01	20	27 747,21
34	Стол руководителя	1	0000000854	Находится в среднем состоянии, отсутствует верхнее покрытие на крышке стола.	отличное	31 457,00	0,9	1	31 173,89	40	18 704,33
35	Диван	1	000000086	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	81 675,00	0,9	1	80 939,93	20	64 751,94
	Итого:										1 086 836,43

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, шт	Наименование аналога	Источник информации	Состояние	Стоимость, руб.	Итого, руб.
31	Пульт управления в комплекте с частотным преобразователем (склад с/х продукции)	1	VFD150E43A Преобразователь частоты	<a href="http://www.rustenergo.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/preobrazovateli-chastoty/vfd-e-seriya-preobrazovateli-chastoty/vfd150e43a-preobrazovatel-chastoty-15-0kw-380v/">http://www.rustenergo.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/preobrazovateli-chastoty/vfd-e-seriya-preobrazovateli-chastoty/vfd150e43a-preobrazovatel-chastoty-15-0kw-380v/</a>	отличное	67 056,00	103 140,00
			Пульты дистанционного управления преобразователями частоты ПУ-В (ПУ-В1)	<a href="http://krasnodar.tiu.ru/p26643694-pulty-distantionnogo-upravleniya.html">http://krasnodar.tiu.ru/p26643694-pulty-distantionnogo-upravleniya.html</a>	отличное	36 084,00	

В настоящем отчете Оценщик определял стоимость замещения, используя метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости затрат на замещение (строительства) сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета стоимости затрат на замещение (строительства) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем, длина). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости, сборники Ко-Инвест и т.д.).

Расчет затрат на строительство объекта недвижимости, может быть произведен по следующей формуле:

$$C_o = C_{ед} \times S \times K_n \times K_{инф} + ПП, \text{ где:}$$

$C_o$  – затраты на замещение (строительство) оцениваемого объекта;

$C_{ед}$  – стоимость единицы сравнения;

$K_n$  – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта  $K_n=1$ );

$K_{инф}$  – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

ПП – прибыль предпринимателя - представляет собой доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью затрат на возведение аналогичного объекта.

Для расчета затрат на замещение (строительства) в данном отчете выбран метод сравнительной единицы на основе сборников КО-ИНВЕСТ.

Строительные объемы и другие технические характеристики объекта принимались на основании данных техпаспорта БТИ и данных, предоставленных Заказчиком.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и т.д.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 кв. метра оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 кв. метра здания по справочнику для данного территориального пояса, с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости, указанной в справочниках.

Для определения базовых цен был применен сборник КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской архитектуры 2014.

Для расчета стоимости нового строительства объектов оценки, были подобраны объекты-аналоги максимально соответствующие по всем конструктивным характеристикам (элементам) объектам оценки, и рассчитаны все необходимые корректирующие коэффициенты.

Подбор здания-аналога производится в соответствии с назначением, по наиболее близким параметрам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данного назначения используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям.

После сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами здания-представителя для целей корректного расчета вводятся соответствующие корректировки.

Исходные данные для расчета полной стоимости замещения здания и расчет полной стоимости замещения приведены в таблицах ниже.

Все расчеты в настоящем отчете выполнены с использованием математической компьютерной программы Microsoft EXCEL.

### Ограждение.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Ограждения	код И5.23.000.0356 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<i>Отрасль</i>	Благоустройство	
2	<i>Назначение здания</i>	Ограждения	Ограждения
3	<i>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</i>		
	- строительный объем, куб.м	-	-
	- высота ограждения, м	2,5	2,5
	- общая площадь объекта, м п	100,0	-
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	<i>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</i>	отсутствуют	отсутствуют
5	<i>Преобладающий материал</i>		
	- наружных стен	железобетон	глухие железобетонные панели на железобетонных столбах
6	<i>Класс конструктивной системы здания</i>	КС-10	КС-10
7	<i>Район сейсмичности (кол-во баллов)</i>	8	0
8	<i>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</i>		

	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	-	-
9	<i>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)</i>	minimum	minimum

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог	
		код И5.23.000.0356	
1	2	3	
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 м ограды, руб.</i>	6 189,00	
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 м ограды (+ удорожание, - удешевление)</i>		
	- на отсутствие части наружных стен	0,00	
	- на различие в высоте этажа	0,00	
	- на наличие подвалов	0,00	
	- на учет прочих работ	0,00	
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00	
	- на различия в конструктивных решениях	0,00	
	- отсутствие внешней отделки	0,00	
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00	
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	0,00	
3	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 м ограды, руб.</i>	6 189,00	
4	<i>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</i>		
	- коэффициент на различия в площади	1,000	
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050	
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,915	
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,052	
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000	
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180	
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	0,929	
	Прибыль предпринимателя	1,100	
	<i>Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:</i>	1,219	
5	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 м объекта, руб.</i>	8 209	
6	Протяженность, м	100,0	
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	820 866	
8	<b>ИТОГО, руб.</b>	<b>820 866</b>	

**Водопровод.**

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Водопровод	код ИЗ.07.010.0009 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<b>Отрасль</b>	Сооружения городской инфраструктуры	
2	<b>Назначение здания</b>	Водопровод	Водопровод
3	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>		
	- глубина заложения, м	до 3 метров	до 3 метров
	- общая протяженность объекта, м п	60,0	-
4	<b>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</b>	отсутствуют	отсутствуют
5	<b>Преобладающий материал</b>		
	- материал изготовления	сталь	сталь
6	<b>Класс конструктивной системы здания</b>	КС-12	КС-12
7	<b>Район сейсмичности (кол-во баллов)</b>	8	0

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ИЗ.07.010.0009
1	2	3
1	<b>Справочный показатель стоимости 1 м п, руб.</b>	2 329,00
2	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 м п (+ удорожание, - удешевление)</b>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	0,00
3	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 м п, руб.</b>	<b>2 329,00</b>
4	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,915
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180

	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	0,929
	Прибыль предпринимателя	1,100
	<b>Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:</b>	1,159
5	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 м п объекта, руб.</b>	<b>2 936</b>
6	Протяженность, м п	60,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	<b>176 180</b>
8	<b>ИТОГО, руб.</b>	<b>176 180</b>

### Площадка склад №1.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Площадка склад №1	код ИЗ.01.003.0020 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<i>Отрасль</i>	Сооружения городской инфраструктуры	
2	<i>Назначение здания</i>	Площадка склад №1	Площадка склад №1
3	<i>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</i>		
	- общая площадь объекта, кв. м	306,0	1,0
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	<i>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</i>	отсутствуют	отсутствуют
5	<i>Преобладающий материал</i>		
	- наименование	асфальт	асфальт
6	<i>Класс конструктивной системы здания</i>	КС-8	КС-8
7	<i>Район сейсмичности (кол-во баллов)</i>	8	0
8	<i>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</i>		
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	-	-
9	<i>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)</i>	minimum	minimum

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ИЗ.01.003.0020
1	2	3
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 кв. м, руб.</i>	714,0
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м (+ удорожание, - удешевление)</i>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00



	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	0,00
3	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м руб.</b>	<b>714,0</b>
4	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,915
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,052
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	<b>Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:</b>	1,326
5	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 кв.м объекта, руб.</b>	<b>947</b>
6	Площадь, кв. м	306,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	<b>289 782</b>
8	<b>ИТОГО, руб.</b>	<b>289 782</b>

### Стоянка для автомобилей.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Стоянка для автомобилей	код ИЗ.01.003.0035 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<b>Отрасль</b>	Сооружения городской инфраструктуры	
2	<b>Назначение здания</b>	Стоянка для автомобилей	Стоянка для автомобилей
3	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>		
	- общая площадь объекта, кв. м	100,0	1,0
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	<b>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</b>	отсутствуют	отсутствуют
5	<b>Преобладающий материал</b>		
	- наименование	железобетонные плиты	железобетонные плиты

6	<b>Класс конструктивной системы здания</b>	КС-8	КС-8
7	<b>Район сейсмичности (кол-во баллов)</b>	8	0
8	<b>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</b>		
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	-	-
9	<b>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econot, minimum)</b>	minimum	minimum

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ИЗ.01.003.0035
1	2	3
1	<b>Справочный показатель стоимости 1 кв. м, руб.</b>	1 839,0
2	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м (+ удорожание, - удешевление)</b>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	0,00
3	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м руб.</b>	<b>1 839,00</b>
4	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,915
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,052
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	<b>Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:</b>	1,326
5	<b>Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.</b>	<b>2 439</b>
6	Площадь, кв. м	100,0

7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	243 912
8	<b>ИТОГО, руб.</b>	<b>243 912</b>

### **Пояснения к приведенным поправкам по расчету полной стоимости замещения объектов оценки.**

*Поправка на отсутствие внешней отделки.*

Поправка не применялась.

*Поправка на частичное отсутствие внутренней отделки.*

Поправка не применялась.

*Корректирующий коэффициент на различия в площади.*

В данной работе вводится, так как общая площадь объекта оценки больше площади объекта аналога. В соответствии с таблицей поправок на разницу площадей на стр. 25 справочника оценщика "Общественные здания и сооружения 2014" КО-ИНВЕСТ вводится корректирующий коэффициент 1,208.

*Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_{сейсм}$ ).*

В данной работе вводится, так как оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью при **8** баллах, а в справочнике рассчитаны стоимостные показатели для районов с сейсмичностью **6** баллов.

$$K_{сейсм} = a_j / a_c, \text{ где}$$

$a_c, a_j$  – коэффициенты уровня стоимости, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в  $j$ -от районе расположения объекта оценки.

$$K_{сейсм} = 1,05/1 = 1,05$$

*Корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен на ресурсы.*

Данный коэффициент принимается согласно справочника оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» в зависимости от класса конструктивной системы здания. Для настоящего расчета равен 0,915 (стр. 46, Выпуск 94, январь 2016 г.).

*Корректирующий коэффициент на различие в высоте потолков.*

В данной работе вводится, так как в оцениваемом здании максимальная высота потолка составляет 3,1 м, при высоте потолка объекта-аналога в 2,5 м.

В соответствии с таблицей поправок на разницу в высоте потолков на стр. 24 справочника оценщика "Общественные здания 2014" КО-ИНВЕСТ вводится корректирующий коэффициент 1,052.

*Корректирующий коэффициент по учету налога на добавочную стоимость.*

В данной работе вводится корректирующий коэффициент 1,180, равный величине НДС (налога на добавленную стоимость).

*Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника.*

В данном случае корректирующий коэффициент определен по формуле:

$$K_{изм} = I_{июль, 2016 \text{ г.}} / I_{I \text{ кв. 2014 г.}}, \text{ где:}$$

$K_{изм}$  – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

$I_{июль, 2016 \text{ г.}}$  – определяется как индекс изменения сметной стоимости СМР, указанный как прогнозируемый в справочнике оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» на июль 2016 г. (стр. 36, Выпуск 94, январь 2016 г.), равен 7,511.

$I_{I \text{ кв. 2014 г.}}$  – определяется как индекс изменения сметной стоимости СМР, указанный как прогнозируемый в справочнике оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» соответствующий I кварталу 2014 году (стр. 34, Выпуск 94, январь 2016 г.), равен 7,431.

$$K_{изм} = 1,011$$

### *Корректирующий коэффициент на учет прибыли предпринимателя*

Прибыль предпринимателя - установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Она представляет степень риска, связанную с развитием проекта.

Расчет, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал – от 8 % до 20 % стоимости, как известно, принят вынужденно оценщиками исходя из отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования. В данном случае прибыль предпринимателя принята **10%**.

### **10.1.1 Определение совокупного износа.**

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом) и внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение совокупного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - [(1 - И \text{ физ.}) * (1 - И \text{ фун.}) * (1 - И \text{ вн.})],$$

где : И - совокупный износ, %;

И физ. - физический износ, %;

И фун. - функциональный (моральный) износ, %;

И вн. - экономический (внешний) износ, %.

#### **Физический износ.**

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Величина физического износа определяется на основе правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), а также на основании произведенного осмотра объектов оценки.

## Показатели физического износа здания и сооружений

Таблица №13.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждения и деформации нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлении, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линии и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линии и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Степень физического износа определена в соответствии с ВСН 53-86.

В данном случае этот вид износа, по мнению оценщика, отсутствует, так как домовладение находится на стадии проведения ремонтных работ.

### Функциональный износ.

*Функциональный износ*, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиками как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Учитывая тот факт, что здание новой постройки с учетом сейсмического воздействия, а нормативные требования на сегодняшний день возросли до 8 баллов для Краснодарского края (СниП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах, в редакции 1997 г.), оцениваемый объект соответствует на сегодняшний день данным требованиям. С учетом вышесказанного, для решения задач оценки функциональный износ Оценщиками принимается в размере 0% для объекта оценки.

### Внешнее (экономическое) устаревание.

Данный вид износа обусловлен изменением стоимости имущества в следствие несоответствия или изменения внешней среды: социальные изменения в обществе, градостроительные решения, экологическая обстановка, общеэкономические тенденции. Этот износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования.

Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

В данном случае этот вид износа, по мнению оценщика отсутствует.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$И = И_{\text{физ}} + И_{\text{фун}} + И_{\text{вн.}}$$

Так как физический, функциональный и внешний износы отсутствуют, то совокупный износ здания равен «0».

По затратному подходу:

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат на замещение, руб.	Иф, %	Сумма физического износа, руб	Рыночная стоимость, руб.
1	Ограждение	820 866	30	246 260	574 606
2	Водопровод	176 180	20	35 236	140 944
3	Площадка склад №1	289 782	20	57 956	231 826
4	Стоянка для автомобилей (платформа) (склад с/х продукции)	243 912	20	48 782	195 130
	Итого:				1 142 506

Рыночная стоимость по затратному подходу движимого имущества:

**1 086 836,43 рублей**

**(один миллион восемьдесят шесть тысяч восемьсот тридцать шесть рублей сорок три копейки)**

Рыночная стоимость по затратному подходу недвижимого имущества:

**1 142 506 рублей**

**(один миллион сто сорок две тысячи пятьсот шесть) рублей**

Итоговая рыночная стоимость по затратному подходу:

**2 229 342,43 рубля**

**(два миллиона двести двадцать девять тысяч триста сорок два рубля сорок три копейки)**

## Раздел 11. Согласование результатов.

Для целей оценки рыночной стоимости объекта оценки, в настоящем отчете применялся только сравнительный подход. Доходный и затратный подходы, в настоящей оценке не использовались – обоснование от использования данных подходов приведено выше в Разделе 9. В связи с этим согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки полученной различными подходами в настоящем отчете не проводилось.

Таблица №14.

Результаты, полученные при применении различных подходов.

Подход оценки	Полученный результат при использовании каждого подхода, руб.	Степень доверия каждому подходу в итоговой величине стоимости, %	Стоимость каждого использованного подхода, руб.
<b>Затратный подход</b>	<b>2 229 342,43</b>	100,0	<b>2 229 342,43</b>
<b>Сравнительный подход</b>	Не применялся	-	-
<b>Доходный подход</b>	Не применялся	-	-
<b>Итого:</b>	<b>2 229 342,43</b>		

Таким образом, рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2, принадлежащее ООО «АЗС ДОН-Кавказ» составляет, округленно:

**2 230 000 рублей**  
(два миллиона двести тридцать тысяч) рублей.

## Раздел 12. Положение об ответственности.

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися у него данными, у Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

Оценщик подтверждает, что:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

Генеральный директор

ООО «Единая оценочная компания» \_\_\_\_\_ Абрамова А.Г.

Произвел расчет рыночной стоимости и составил отчет

Старший оценщик \_\_\_\_\_ Д.В. Сгадов



### Раздел 13. Перечень использованной литературы и информации.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 № 51-ФЗ (в действующей редакции на дату оценки). Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 № 14-ФЗ (в действующей редакции на дату оценки). Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья от 26 ноября 2001 года №146-ФЗ.
4. Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции на дату оценки).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015 № 216-ФЗ) (в действующей новой редакции на 2016 год).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 297.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 298.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 N 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Региональная Ассоциация Оценщиков.
11. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в действующей редакции на дату оценки).
13. Закон Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» от 02.07.2003 № 597-КЗ.
14. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г. — 704 с.
15. Учебно-методическое пособие Оценка рыночной стоимости земельных участков / Под редакцией д.э.н. Д.Б. Аратского и д.э.н. профессора Л.И. Кошкина - М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2003 г.
16. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. А.С. Тапейцина – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
17. Интернет-ресурсы.
18. Справочника оценщика «Сооружения городской инфраструктуры 2014» Ко-ИНВЕСТ.

## Приложение. Документы оценщика.



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)  
Регистр. 115008, г. Москва, ул. Шаболовская/Новослободская, д. 4, стр. 1, кв. 1495/ 901 2000, факс: 4981 223 8202  
ИНН 77/1250493, КПП 77/03/0001, ОГРН 10277125043262, Анкета ФОРМ С №3487 27

### ПОЛИС № 5 06 0845 14 00001 902264

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор,  
за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

г. Краснодар

«19» февраля 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков № 5 06 0845 00 47001 902264 от 19.02.2016 г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>ООО «Единая оценочная компания»</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА</b>	<b>ООО «Единая оценочная компания»</b>
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)</b>	Виды оценочной деятельности предусмотренные положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам выгодоприобретателей, включая вред причиненный имуществу выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ</b>	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,027%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 100 (Восемь тысяч сто) рублей
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно в срок до 24.02.2016 г. <input type="checkbox"/> рассроченным платежом;
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «24» февраля 2016 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «23» февраля 2017 г. Срок исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего договора (Полиса) страхования, составляет три года.
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>	Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, положениям Договора страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО «БИН Страхование»

М.П.  /А.С. Кондрашенко/

Т 167521



Выдана в территориальное отделение «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») в г. Краснодар, ул. Красная, д. 13, 3500066, Краснодарский край, в соответствии с Законом Краснодарского края от 03.06.2016 г. № 16-ЗС «О внесении изменений в Закон Краснодарского края от 03.06.2016 г. № 16-ЗС «О внесении изменений в Закон Краснодарского края от 03.06.2016 г. № 16-ЗС».

ПОЛИС № 5 06 0845 14 09001 902896.

страхования гражданской ответственности оценщиков

г. Краснодар «06» июня 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков № 5060845047901902896 от 03.06.2016 г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>СГАДОВ Дмитрий Викторович</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принятых затрат, затратному, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ</b>	Виды оценочной деятельности: предельно высокие обязательства физических, юридических или иных лиц ответственности в Российской Федерации.
<b>ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть признан вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен и глупоу Страхователя или иного лица, ответственность за принятие вреда, любви в договоре не сказано, в чью пользу по заключению.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный наступлением в законодательном порядке арбитражного суда или принятым страховщиком факт причинения ущерба, действиями (бездействия) оценщика и результаты нарушения требований Федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является страховщик по моменту заключения договора.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	3 000 000 (Три миллиона) рублей
<b>ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ</b>	Не установлен
<b>СТРАХОВАЯ ТАРИФ</b>	0,082%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	2 400 (Две тысячи четыреста) рублей
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ</b>	<input checked="" type="checkbox"/> по депозитному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input type="checkbox"/> перечислением в срок до 05.06.2016 г.; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>	С 01 июня «06» июня 2016 г., но не ранее для оплаты страховой премии вступает до 24 часов «04» июня 2017 г. Срок полной выплаты по требованиям, возникающим из настоящего договора (Полис) страхования, составляет три года.
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>	Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, подлежащих Договору страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования.

СТРАХОВАЩИК:  
ООО «БИН Страхование»  
г. Краснодар, ул. Красная, д. 13, 3500066, Краснодарский край

Т 167717

**Фотографии объекта оценки.**

Фотография № 1.



Фотография № 2.



Фотография № 3.



Фотография № 4.



Фотография № 7.



Фотография № 8.



Фотография № 9.



Фотография № 10.



Фотография № 11.



Фотография № 12.



Фотография № 13.



Фотография № 14.



Фотография № 15.



Фотография № 16.



Фотография № 17.



Фотография № 18.



Фотография № 19.



Фотография № 20.



Фотография № 21.



Фотография № 22.



Фотография № 23.



Фотография № 24.



Фотография № 25.



Фотография № 26.



Фотография № 27.



Фотография № 28.



Фотография № 29.



Фотография № 30.



Фотография № 31.



Фотография № 32.





Фотография № 33.



Фотография № 34.



Фотография № 35.



Фотография № 36.



Фотография № 37.



Фотография № 38.

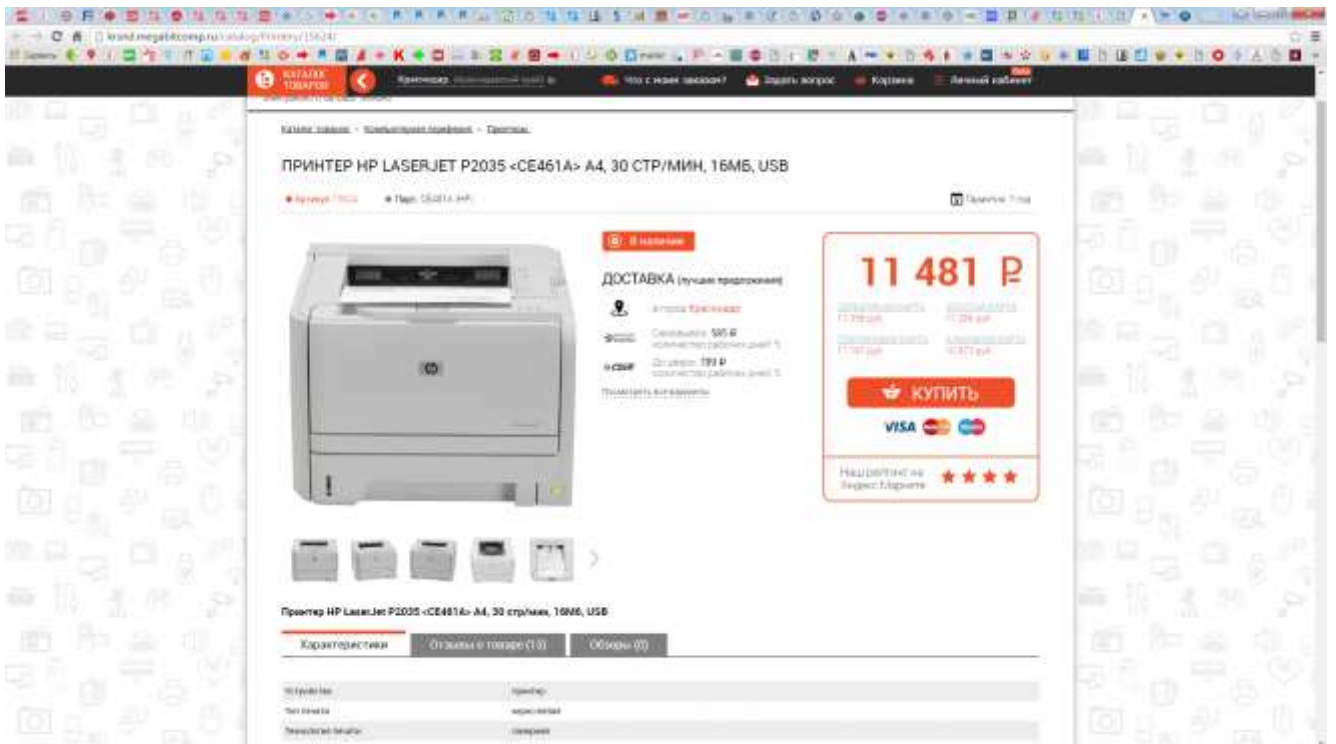


Фотография № 39

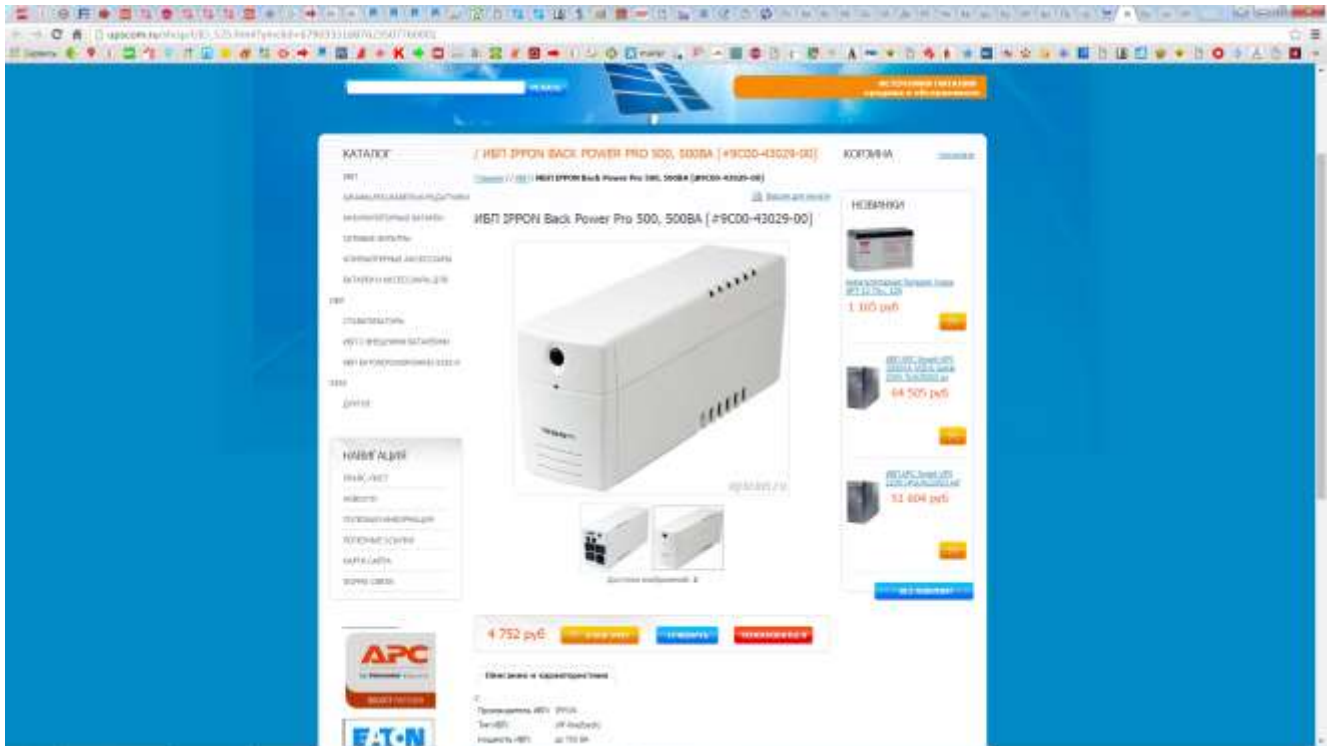
### Объекты аналоги.



<http://baraholka23.ru/printer/sell/336694/>



<http://krsnd.megabitcomp.ru/catalog/Printery/15624/>



[http://upscom.ru/shop/UID\\_525.html?ymclid=67903551687623507760001](http://upscom.ru/shop/UID_525.html?ymclid=67903551687623507760001)



[http://www.dialtrade.ru/catalog/monitor/18-19/lg\\_w1943c-pf/](http://www.dialtrade.ru/catalog/monitor/18-19/lg_w1943c-pf/)

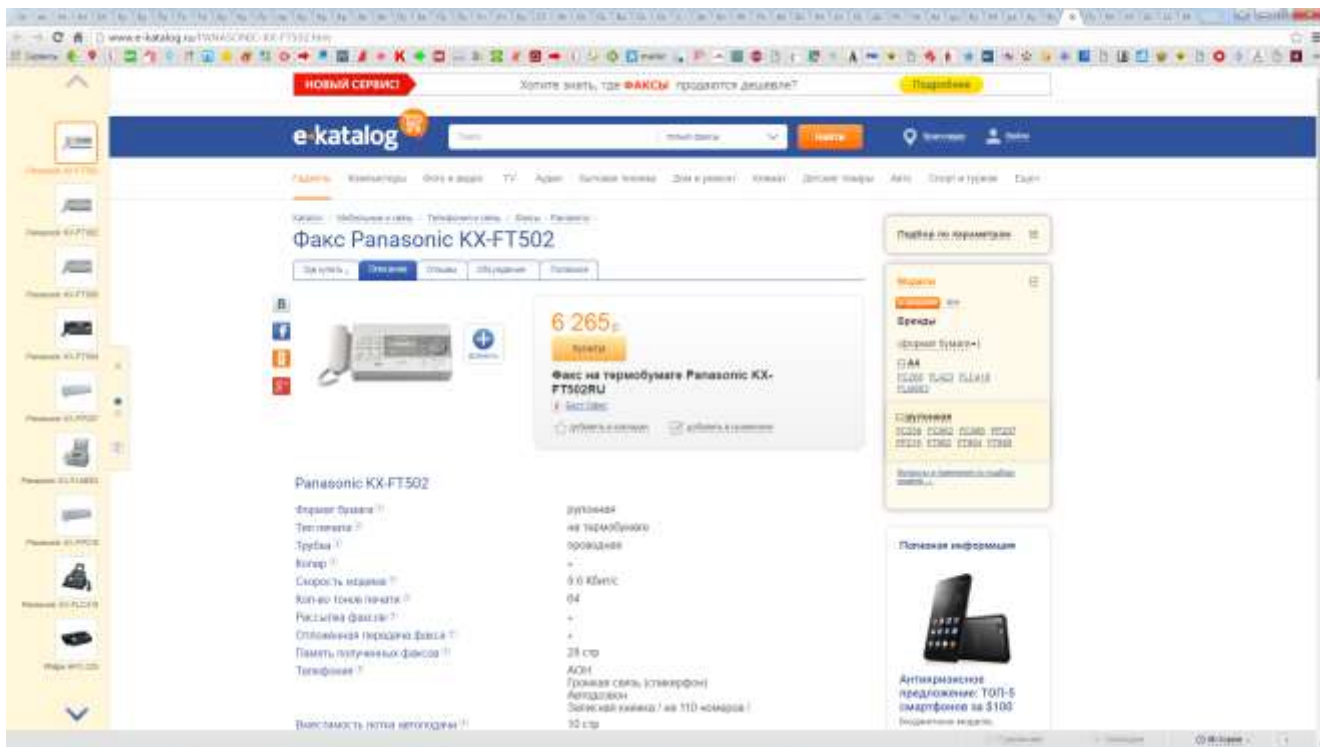
The screenshot shows the RUTEHNO website interface. At the top, there is a navigation bar with categories like 'Домашние', 'Офис', 'Сети', etc. The main content area features a product listing for a Samsung monitor. The product title is 'Samsung S22D300HY 21.5" Wide LCD LED monitor, 5ms, 200 cd/m2, MEGA DCR (static 600:1), 90°/65°, D-Sub, HDMI, Windows 8.1, black red glossy'. The price is listed as 8868 руб. with a 'Купить' button. Below this, there is a 'Моментальный заказ' section with a 'Сформировать заказ' button. The page also includes a search bar, a phone number (240-97-55), and a logo for RUTEHNO.

<http://www.rutehno.ru/shop/product/p55989>

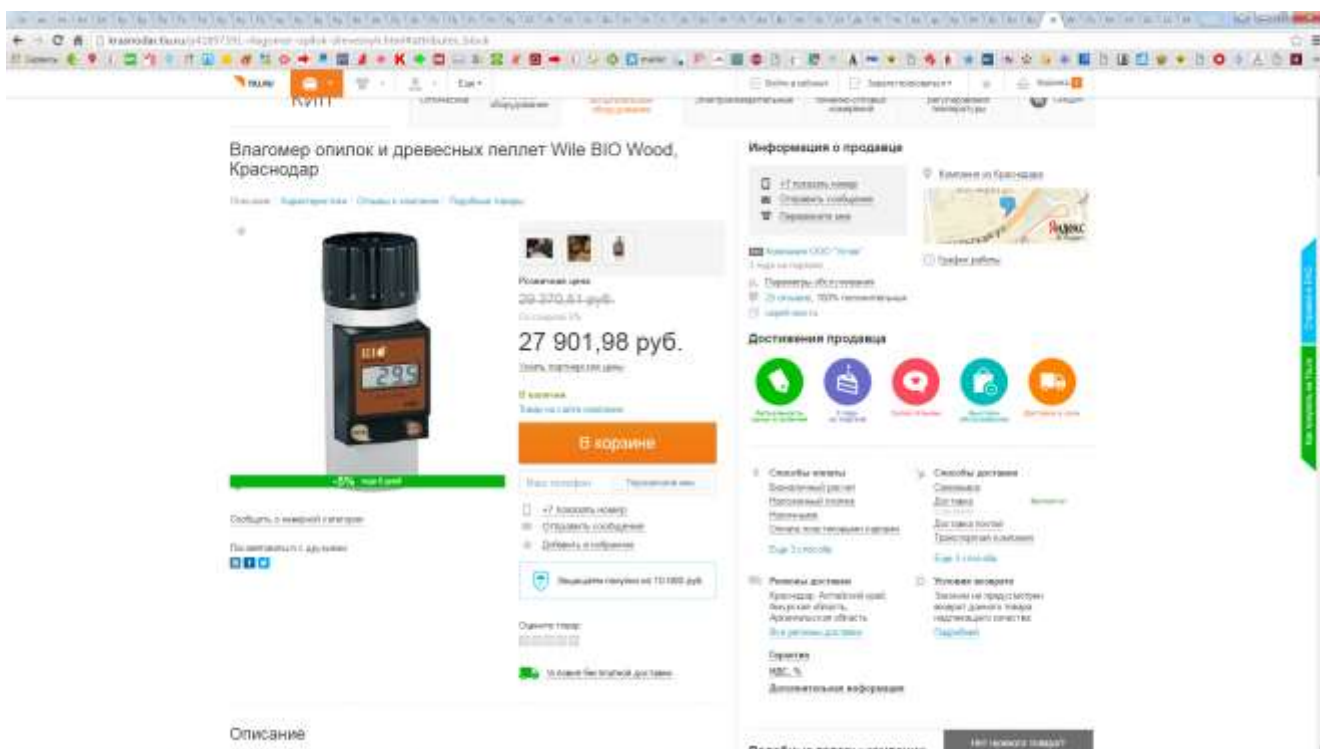
The screenshot shows the TVMEGA.RU website interface. The main content area features a product listing for a Canon printer. The product title is 'Сканер А4 CANON Сканер LIDE 700F [32297010]'. The price is listed as 4 316 руб. with a 'КУПИТЬ СЕЙЧАС' button. Below this, there is a 'Спецификации' section with a table of technical details. The page also includes a navigation bar, a phone number (+7 (905) 733-67-68), and a logo for TVMEGA.RU.

Параметр	Значение
Тип сканирования	СБ
Скорость сканирования (A4)	сканирование
Скорость сканирования (A4)	40/30/30
Скорость сканирования (A4)	30%
Интерфейс USB	USB
Матрица	230 x 400 x 400
Вес	2,4 кг
Габариты	330 мм
Средняя стоимость	неизвестно

[http://tvmega.ru/shop/UID\\_4404.html](http://tvmega.ru/shop/UID_4404.html)



<http://www.e-katalog.ru/PANASONIC-KX-FT502.htm>



[http://krasnodar.tiu.ru/p41897591-vlagomer-opilok-drevesnyh.html#attributes\\_block](http://krasnodar.tiu.ru/p41897591-vlagomer-opilok-drevesnyh.html#attributes_block)

The screenshot shows the FenixLed website interface. At the top, there is a search bar and contact information. The main navigation bar includes links for 'ГЛАВНАЯ', 'КАТАЛОГ', 'ПРАЙС-ЛИСТ', 'ОПЛАТА/ДОСТАВКА', 'НОВОСТИ', 'О КОМПАНИИ', 'FAQ', and 'КОНТАКТЫ'. The left sidebar lists various product categories such as 'СВЕТОДИОДНЫЕ ФОНАРИ', 'АКСЕССУАРЫ ДЛЯ ФОНАРИЙ', 'ВОДОПРОВОДЯЩАЯ СДЕЖДА', etc. The main content area displays the product 'ЛОБЗИК ИНТЕРСКОЛ МП-65/550Э' with a price of 2,768.00 руб. and a 'В корзину' button. Below the product image, there is a description and technical specifications.

<http://fenixled.ru/shop/28531/desc/lobzik-interkol-mp-65-550eh>

The screenshot shows the 220-volt.ru website interface. The top navigation bar includes the '220 ВОЛЬТ' logo, contact information, and social media links. The main content area displays the product 'Дрель ударная ИНТЕРСКОЛ ДУ-13/780ЭР' with a price of 2,689 руб. and a 'В корзину' button. Below the product image, there is a list of technical specifications and a 'Рекомендуем купить' section.

[http://www.220-volt.ru/catalog-39554/?\\_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlvQINGA0LXQu9GMINGD0LTQsNGA0L3QsNGPINCY0J3QotCV0KDQodCa0J7QmyDQINCjLTEzLzc4MNCt0KA7NmpyS1hrOHZZb3RidlpiRlhzaU10dzs&ref=yamar&utm\\_campaign=krasn&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=yandex\\_market&ymclid=67969038066176789020004](http://www.220-volt.ru/catalog-39554/?_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlvQINGA0LXQu9GMINGD0LTQsNGA0L3QsNGPINCY0J3QotCV0KDQodCa0J7QmyDQINCjLTEzLzc4MNCt0KA7NmpyS1hrOHZZb3RidlpiRlhzaU10dzs&ref=yamar&utm_campaign=krasn&utm_medium=cpc&utm_source=yandex_market&ymclid=67969038066176789020004)

**ROSFIRM.ru** Поиск товаров

Подставка под огнетушитель П-15

**Подставка под огнетушитель П-15 купить в Краснодаре**

Подставка под огнетушитель П-15

Цена: 3290 руб. шт.  
Материал: сталь

Подставка под огнетушитель П-15 предназначена для размещения огнетушителей и может быть размещена на территории предприятия для обеспечения безопасности персонала и имущества.

**Детали поставщика:**  
Имя: ROSFIRM.ru  
Телефон: +7 (905) 495-63-38  
Адрес: Краснодар

**Подставка для огнетушителя купить**  
Подставка для огнетушителя 100% надежна. Держит огнетушитель любой емкости. Адрес в Краснодаре.

**Огнетушители. Продажа.**  
Полный ассортимент. Адрес в Краснодаре.

**Хотите купить огнетушитель?**  
Предлагаем приобрести огнетушитель в Краснодаре.

**Огнетушители оптом в Краснодаре**  
Купить оптом огнетушители ОП-01 и ОП-02 на оптимальных условиях.

Подробное описание Подставка под огнетушитель П-15

Подставка под огнетушитель предназначена для размещения в ней переносных огнетушителей и может быть размещена на территории предприятия и в здании предприятия. Подставка для огнетушителя имеет прочную конструкцию, легко устанавливается и разбирается для огнетушителей, но в отличие от других моделей, подставка выдерживает нагрузку до 30л. Подставка для огнетушителя предназначена для размещения на территории предприятия и в здании предприятия. Подставка имеет стандартный размер 300 x 400 x 200 мм. Для огнетушителей массой до 3 кг.

Аналогичные товары компании Rosfirm **Показать все**

Аналогичные товары в Краснодаре и Краснодарском крае **Показать все**

<http://krasnodar.rosfirm.ru/podstavka-pod-ognetushitel-p-15-pc352082784.htm>

**23KWATT** Поиск товаров

Заточный станок ИНТЕРКОЛ Т-200/350

Цена: 5 820 руб.

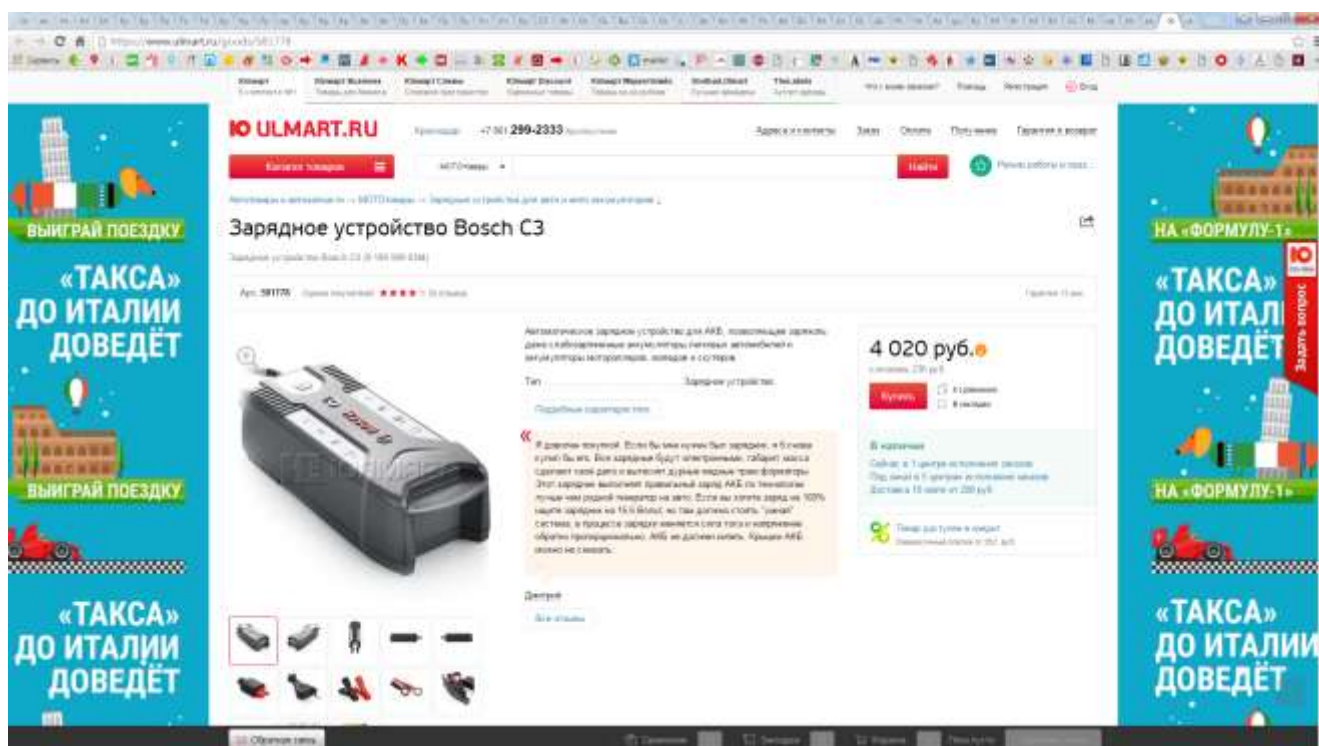
**Описание товара**  
Заточный станок ИНТЕРКОЛ Т-200/350

**Характеристики**

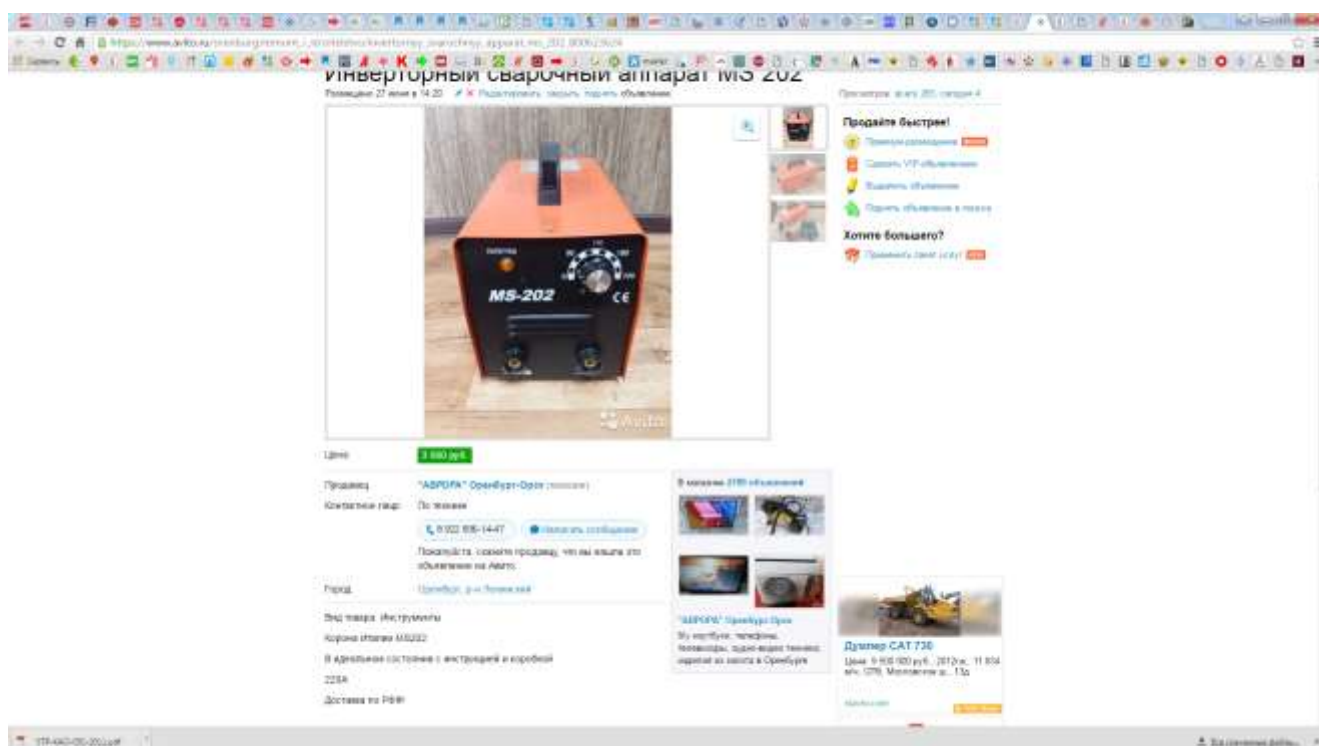
Модель	T-200/350
Производитель	ИНТЕРКОЛ
Артикул производителя	311.030

Самые популярные товары | Новые поступления товаров | 0 руб. | Перейти в корзину

<http://23kw.ru/stanki/zatochnye-stanki/2205/>

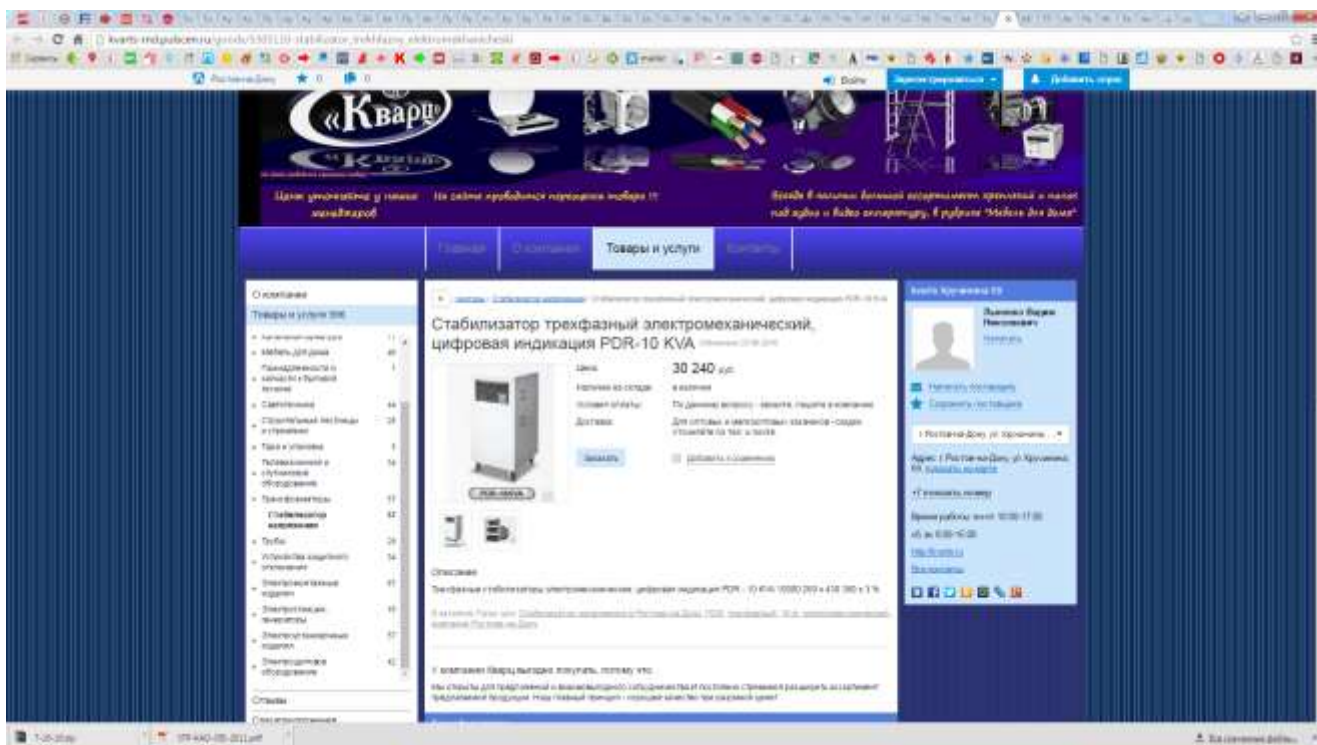


<https://www.ulmart.ru/goods/581778>

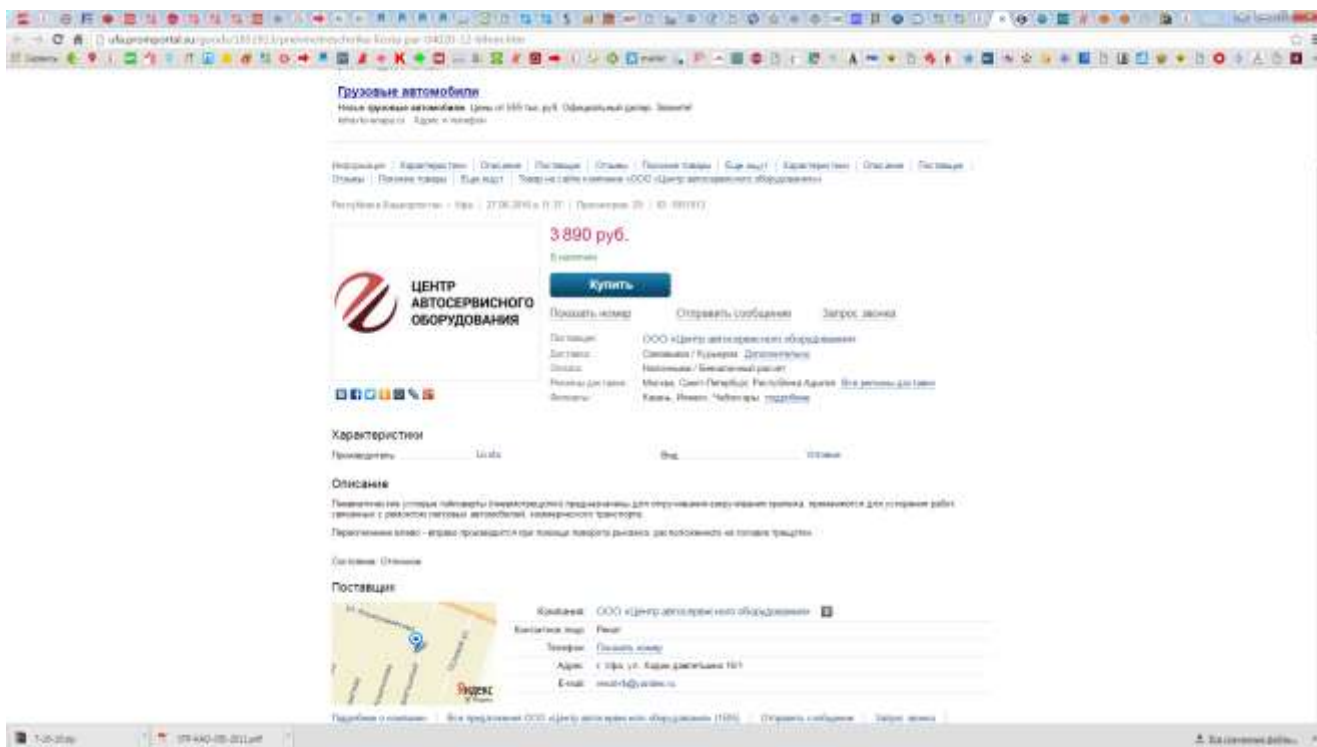


[https://www.avito.ru/orenburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/invertornyy\\_svarochnyy\\_apparat\\_ms\\_202\\_800623624](https://www.avito.ru/orenburg/remont_i_stroitelstvo/invertornyy_svarochnyy_apparat_ms_202_800623624)

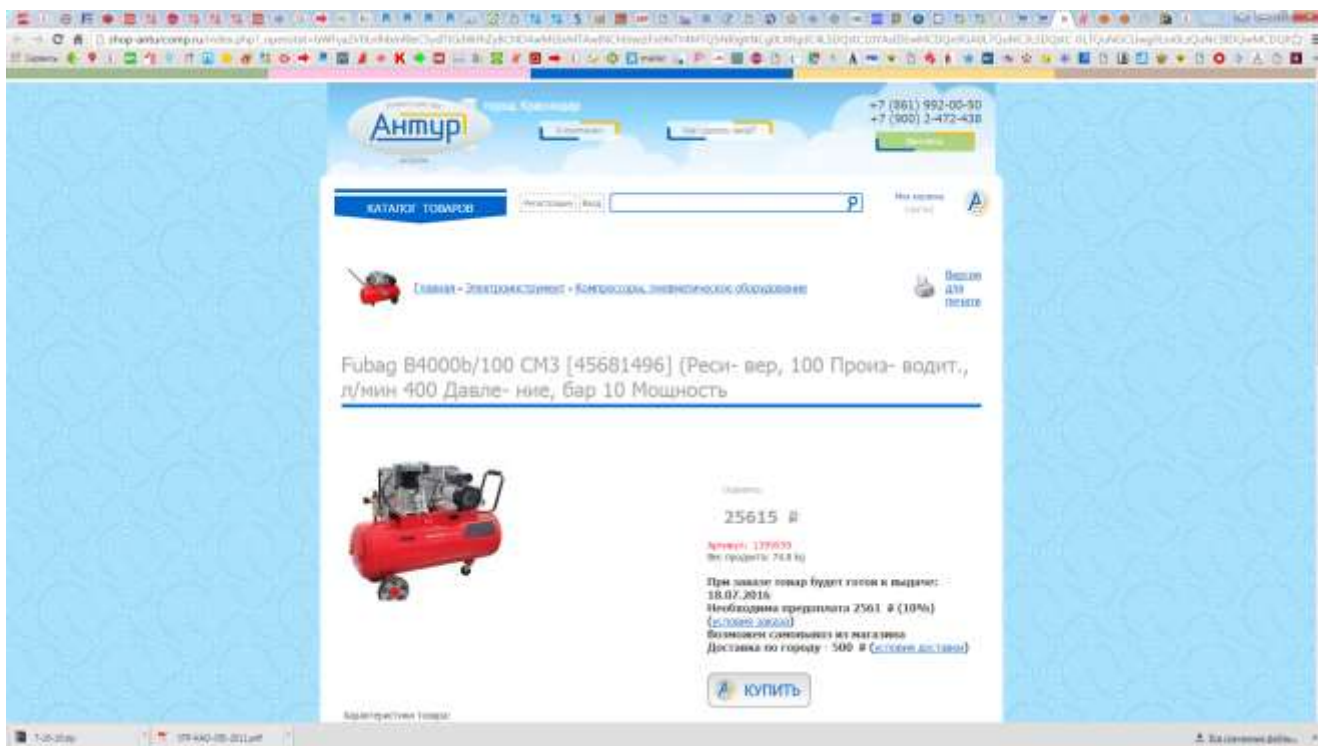




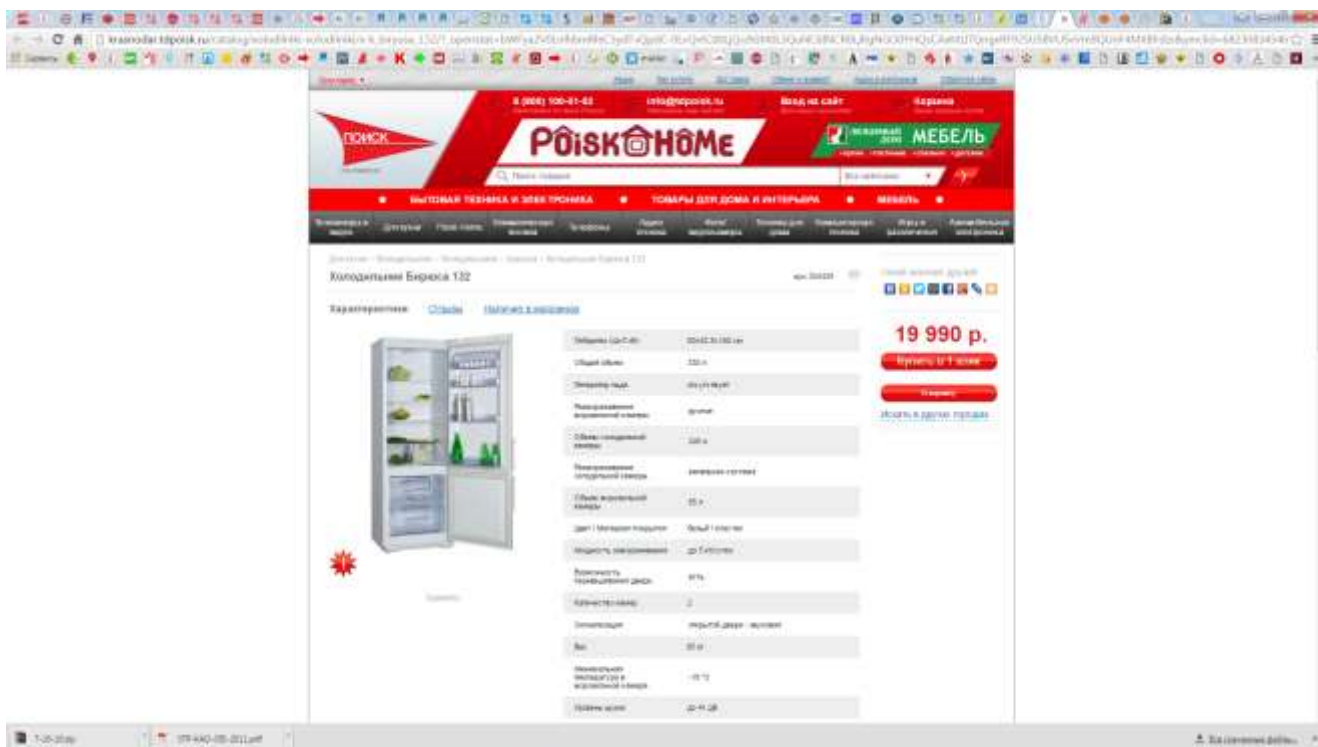
[http://kvarts-rnd.pulscent.ru/goods/5305110-stabilizator\\_trekhfazny\\_elektromekhanicheski](http://kvarts-rnd.pulscent.ru/goods/5305110-stabilizator_trekhfazny_elektromekhanicheski)



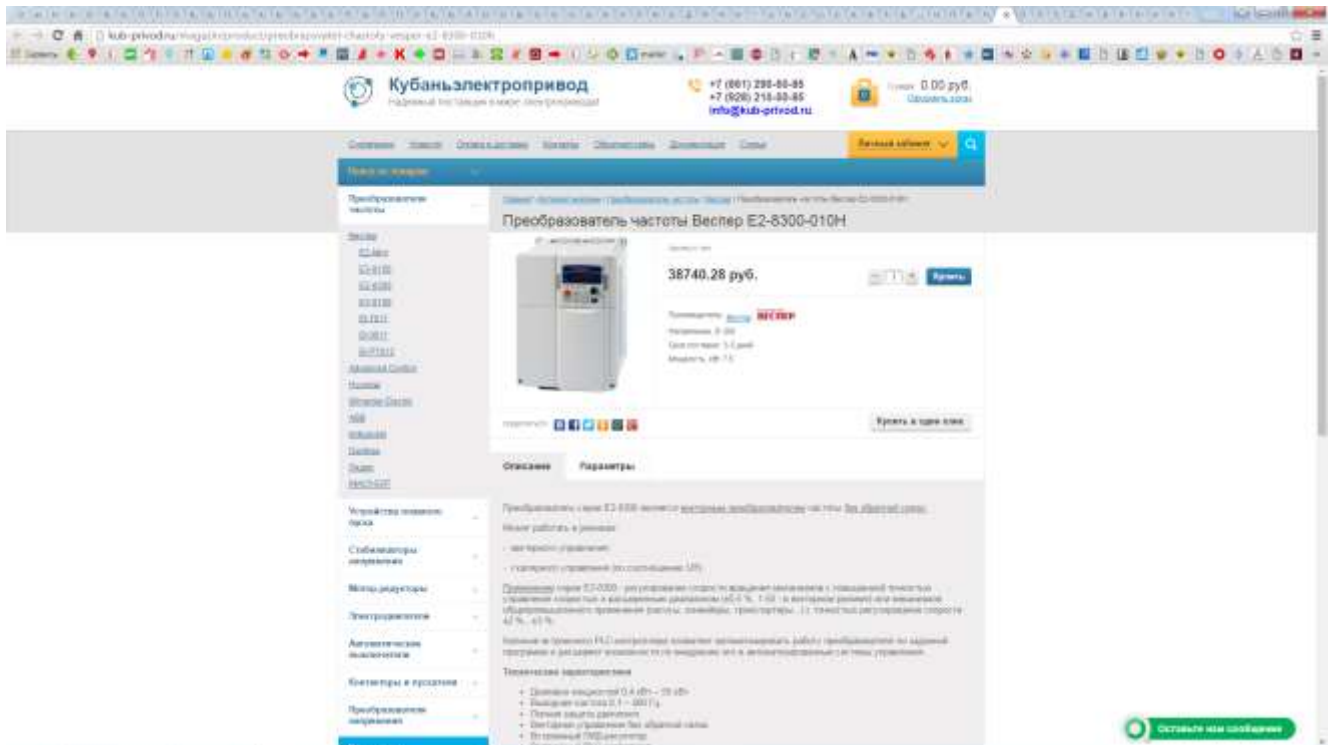
<http://ufa.promportal.ru/goods/1851913/pnevmotreschotka-licota-par-04020-12-68nm.htm>



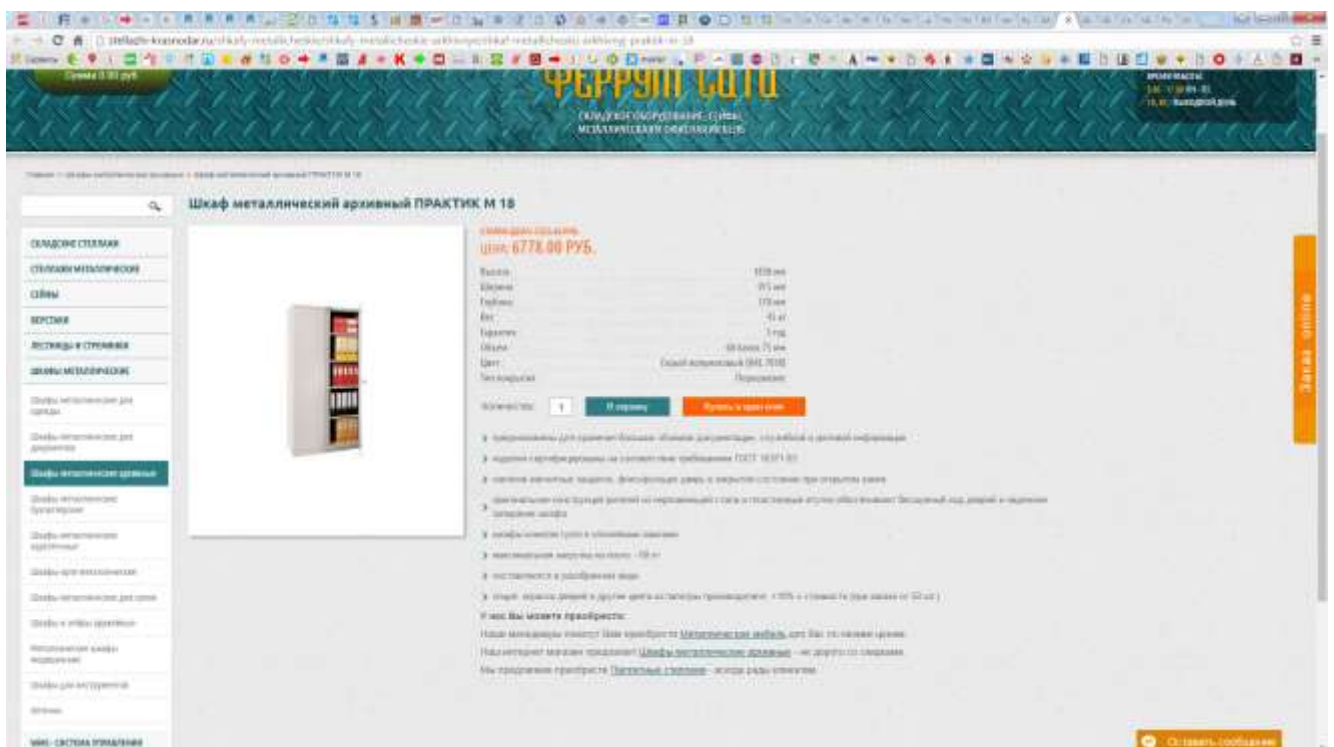
[http://shop-anturcomp.ru/index.php?\\_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTtGdWJhZyBCNDAwMGIVMTAwINCh0JwzIFs0NTY4MTQ5Ni0gKNCg0LXRgdC4LSdQstC10YAsIDEwMCDQn9GAOL7QuNC3LSDQstC-](http://shop-anturcomp.ru/index.php?_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTtGdWJhZyBCNDAwMGIVMTAwINCh0JwzIFs0NTY4MTQ5Ni0gKNCg0LXRgdC4LSdQstC10YAsIDEwMCDQn9GAOL7QuNC3LSDQstC-)



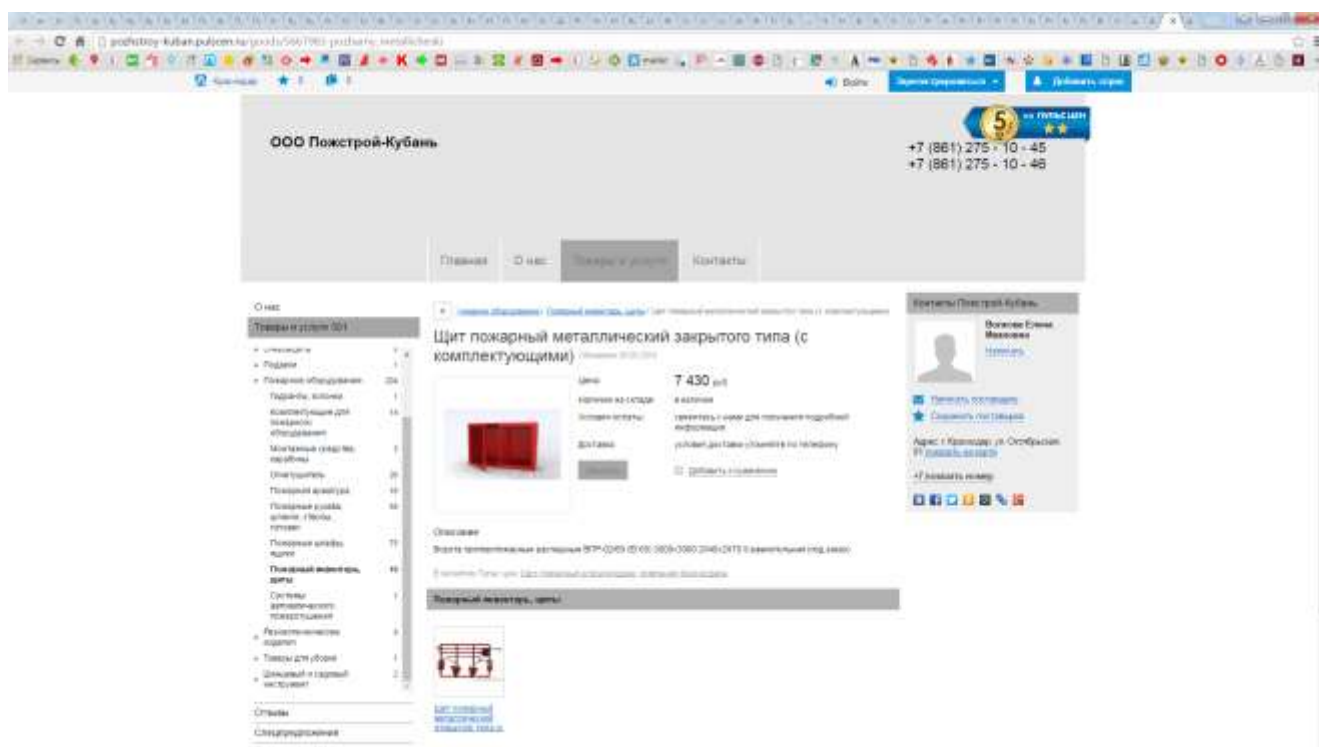
[http://krasnodar.tdpoisk.ru/catalog/xolodilniki-xolodilniki/x-k\\_biryusa\\_132/?\\_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTtVQpdC-0LvQvtC00LjQu9GM0L3QuNC6INCR0LjRgNGO0YHQsCAxMzI7QngxRF92SU5BVU5vVm9QUmF4MXBFdzs&ymclid=68230834546100865380004](http://krasnodar.tdpoisk.ru/catalog/xolodilniki-xolodilniki/x-k_biryusa_132/?_openstat=bWFya2V0LnlhbmRleC5ydTtVQpdC-0LvQvtC00LjQu9GM0L3QuNC6INCR0LjRgNGO0YHQsCAxMzI7QngxRF92SU5BVU5vVm9QUmF4MXBFdzs&ymclid=68230834546100865380004)



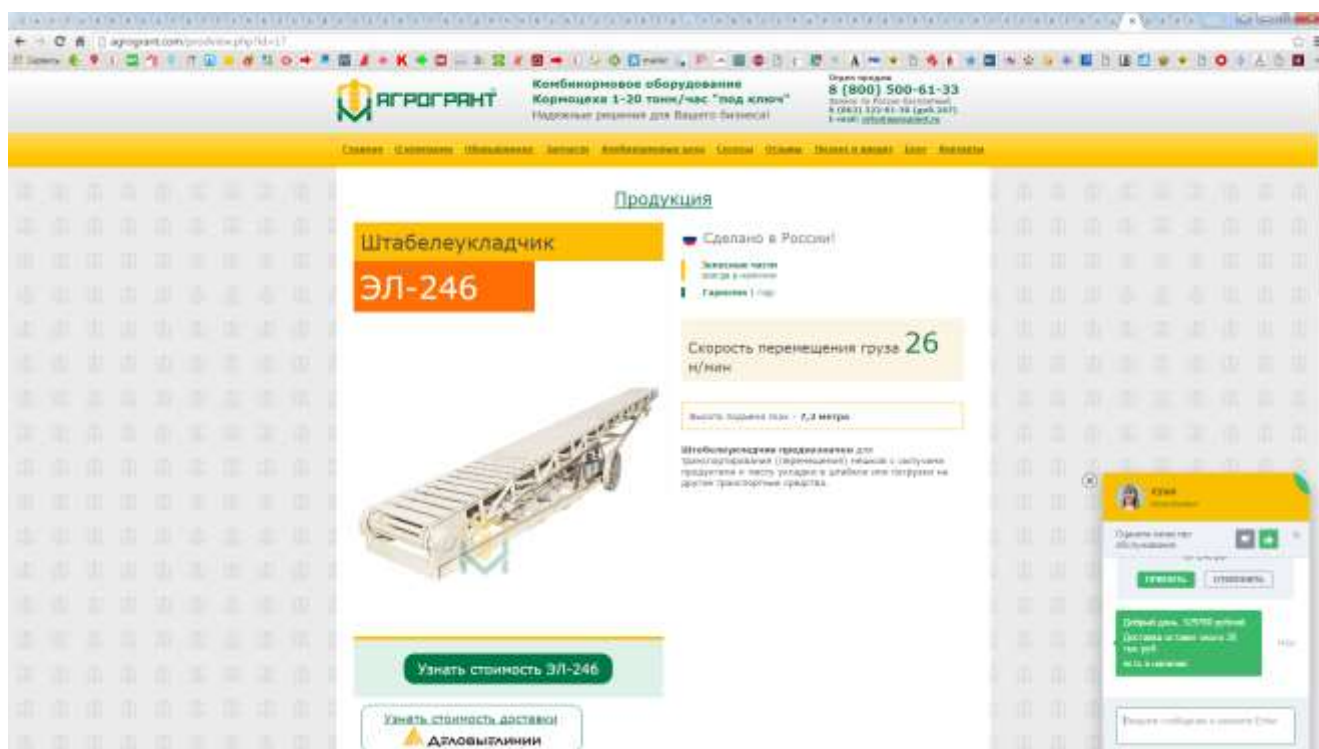
<http://kub-privod.ru/magazin/product/preobrazovatel-chastoty-vesper-e2-8300-010h>



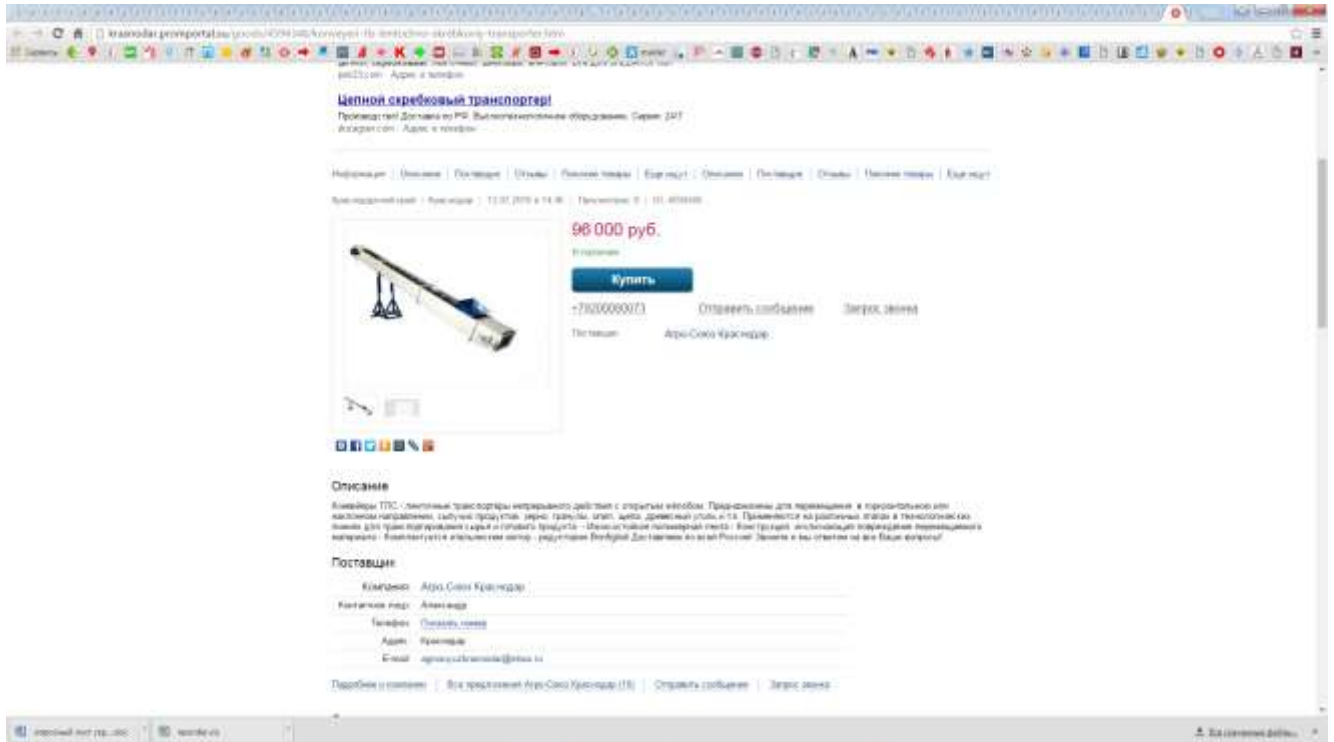
<http://stellazhi-krasnodar.ru/shkafy-metallicheskie/shkafy-metallicheskie-arkhivnye/shkaf-metallicheskij-arkhivnyj-praktik-m-18>



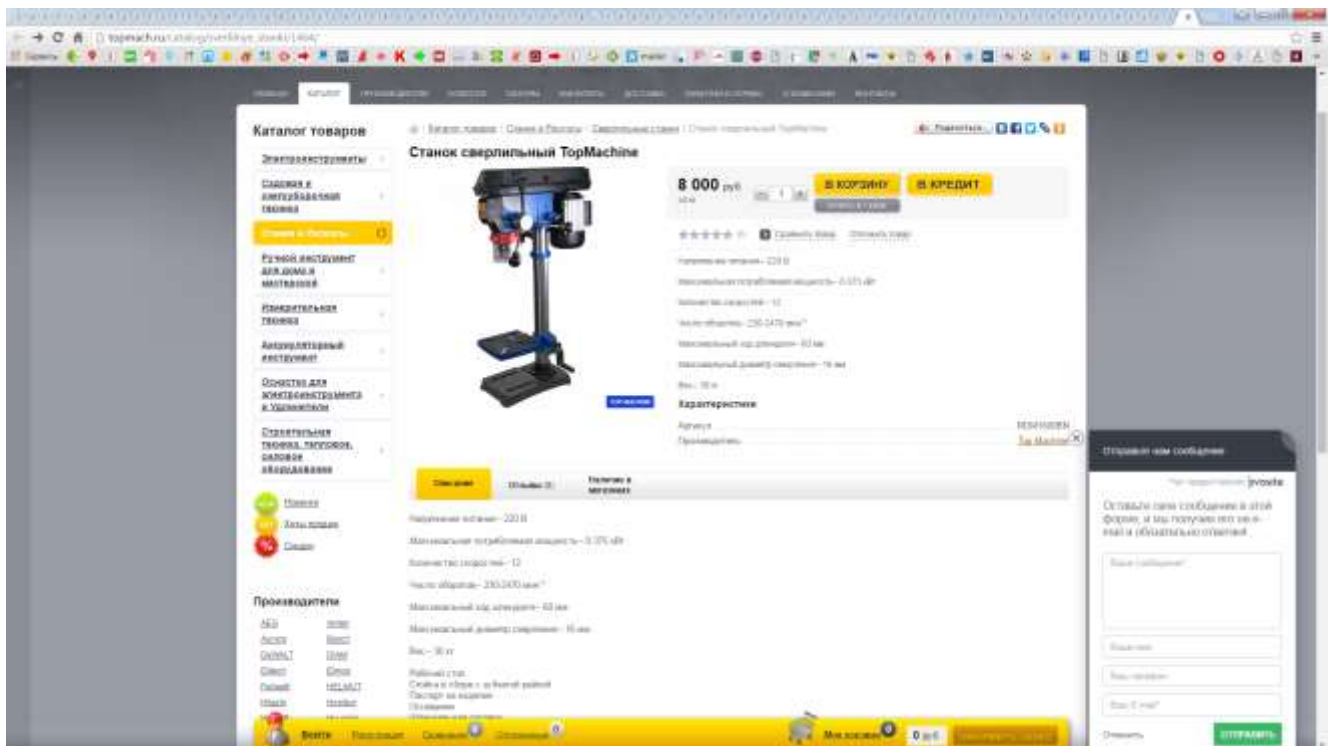
[http://pozhstroy-kuban.pulscen.ru/goods/5667983-pozharny\\_metallicheski](http://pozhstroy-kuban.pulscen.ru/goods/5667983-pozharny_metallicheski)



<http://agrogrant.com/prodview.php?id=17>



<http://krasnodar.promportal.su/goods/4594348/konveyeri-tls-lentochno-skrebkovi-transporter.htm>



[http://topmach.ru/catalog/sverlilnye\\_stanki/1464/](http://topmach.ru/catalog/sverlilnye_stanki/1464/)

Цена: **13 900 руб.** Купить в кредит

Процессор: **Core i7-4790K** (32GB RAM)  
 Материнская плата: **ASUS Z87-K**  
 Память: **32GB DDR3**  
 Накопитель: **2TB HDD + 128GB SSD**  
 ОС: **Windows 7 Professional**

Город: Краснодар

Предлагаю абсолютно новые компьютеры и ноутбуки с отзовом склада. Всегда в наличии несколько сотен различных компьютеров и ноутбуков + возможны поставки под заказ. Крупными опциями значительные скидки!

Гарантия от 1 года до 3 лет + ГАРАНТИЯ САМОЙ НИЗКОЙ ЦЕНЫ ДО СЛЕДУЮЩЕГО ВЫХОДА НА СТОЛ. Другие дополнительные скидки.

Абсолютно новый системный блок. Параметры:  
 1. Адаптер процессора Intel i7-4790K, материнская плата ASUS Z87-K, оперативная память 32GB DDR3, жесткий диск 2TB + SSD 128GB, DVD-RW мультимедийный привод, веб-камера (HDMI, HD, звуку САББОРОМ черным).

Иногда мои компьютеры или ноутбуки доставляются покупателям новым излучением техники с гарантией 1 - 3 года и по цене за новый компьютер и ноутбуки ниже, чем за производственные модели производственные. Вы можете приобрести у меня более старую версию процессора до 4-го поколения, или повысить в комплектации и проработают столько, сколько вам нужно. В некоторых случаях предлагаю оплатить как импорт (доставка).

Номер объявления: 377138459

[https://www.avito.ru/krasnodar/nastolnye\\_kompyutery/absolyutno\\_novyy\\_2h\\_yadernyy\\_kompyuter\\_377138459](https://www.avito.ru/krasnodar/nastolnye_kompyutery/absolyutno_novyy_2h_yadernyy_kompyuter_377138459)

Цена: **24 900 руб.** Купить в кредит

Процессор: **AMD FX-8120** (8GB RAM)  
 Материнская плата: **ASUS G4300**  
 Память: **8GB DDR3**  
 Накопитель: **1TB HDD + 128GB SSD**  
 ОС: **Windows 7 Professional**

Город: Краснодар

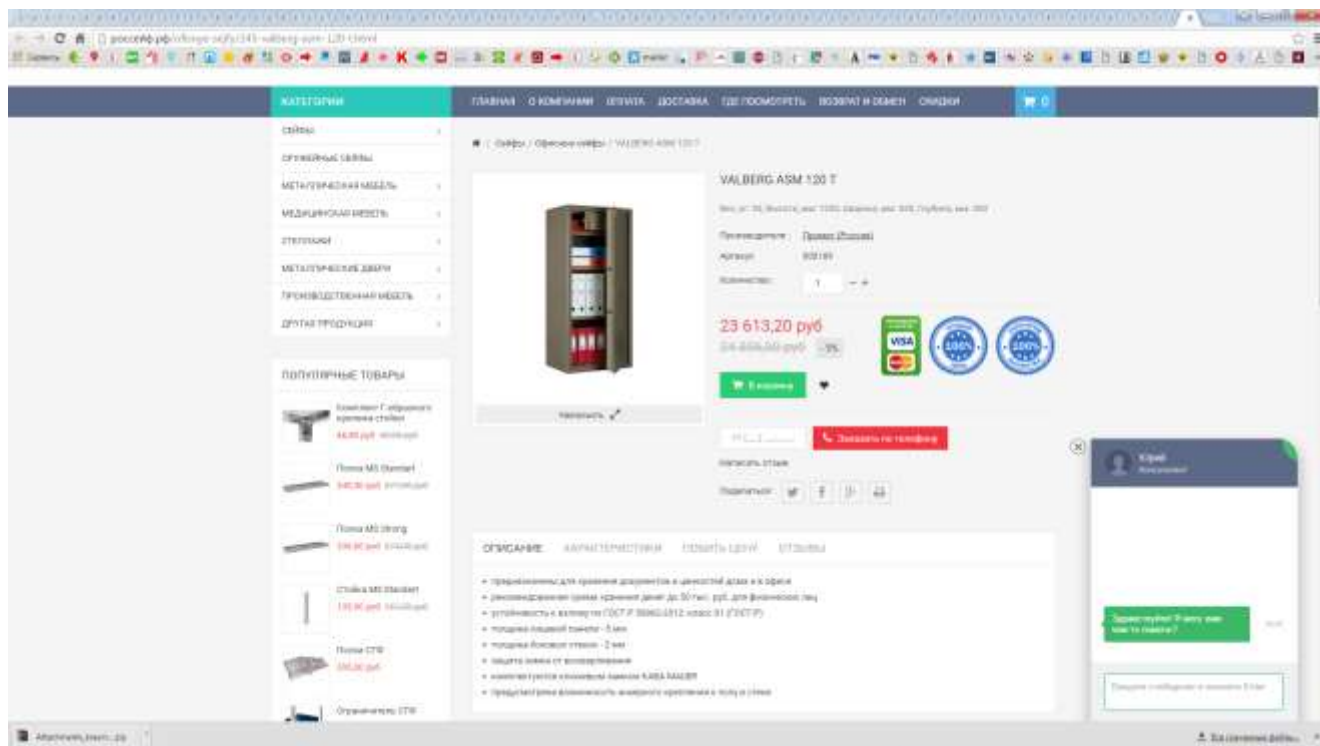
Предлагаю абсолютно новые компьютеры и ноутбуки с отзовом склада. Всегда в наличии несколько сотен различных компьютеров и ноутбуков + возможны поставки под заказ. Крупными опциями значительные скидки!

Новые 2х ядерные системные блоки от 7900 руб.  
 Новые 4х ядерные системные блоки от 8900 руб.  
 Новые 6ти ядерные системные блоки от 12900 руб.  
 Новые 8ти ядерные системные блоки от 14900 руб.  
 Новые 8ти ядерные Core i7 системные блоки от 18900 руб.  
 Новые мониторы 19" от 2300 руб.  
 Новые мониторы 22" от 2090 руб.  
 Новые мониторы 24" от 4090 руб.  
 Гарантия от 1 года до 3 лет + ГАРАНТИЯ САМОЙ НИЗКОЙ ЦЕНЫ ДО СЛЕДУЮЩЕГО ВЫХОДА НА СТОЛ. Другие дополнительные скидки.

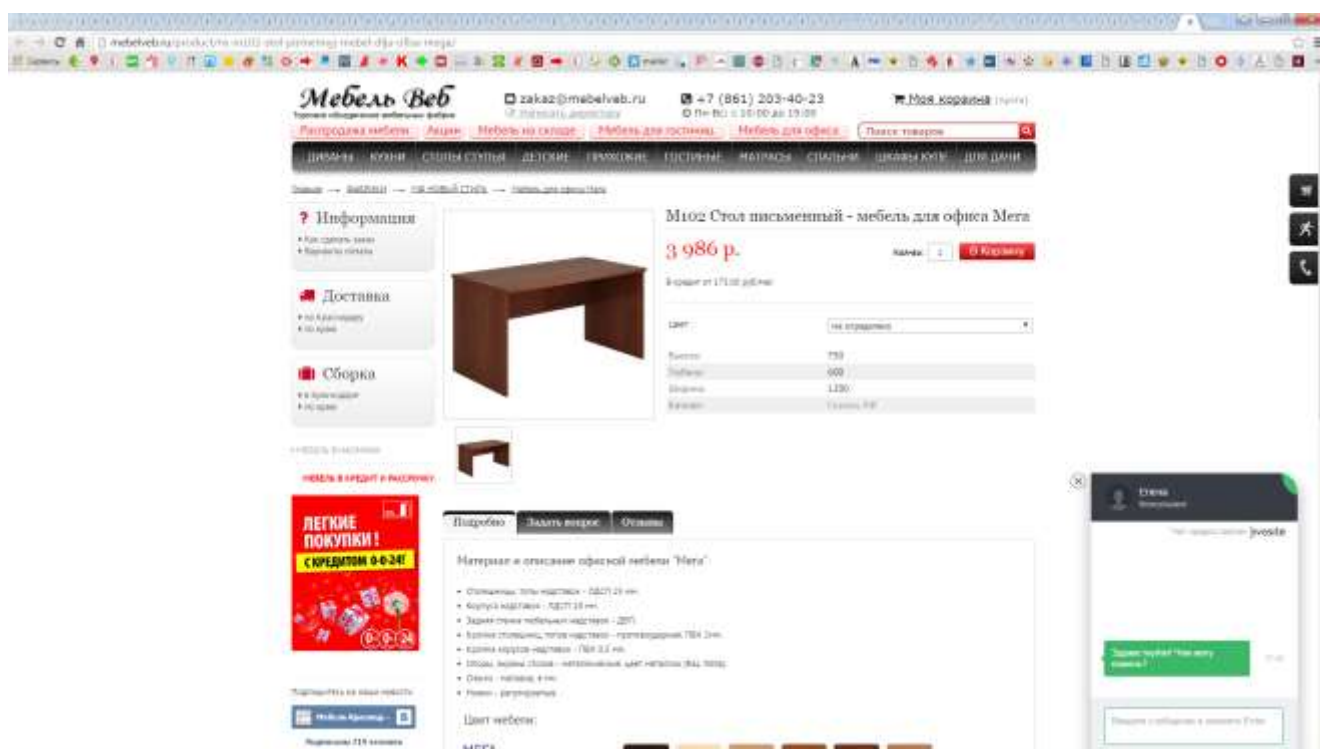
Абсолютно новый блок питания 750W 80+ Gold с GTECO  
 Гарантию  
 ПРОЦЕССОР: 8-ми ядерный AMD FX 8120  
 СИСТЕМНАЯ ПЛАТА: ASUS G4300  
 ОПЕРАТИВНАЯ ПАМЯТЬ: 8 GB DDR3 (8GBx2) (1333MHz) - двухканальный режим  
 ВУД-КАРТА: ATI HD 7870 + GeForce GT 630 (в комплекте установка в корпус, наклейки по самым низким ценам от 2Гб до 4Гб)  
 ЖЕСТКИЙ ДИСК: 500Gb +  
 ОПТИЧЕСКИЙ ПРИВОД: DVD-RW мультимедийный  
 СЕТЕВАЯ ПЛАТА: Gigabyte Ethernet  
 ЗВУК: 5.1 каналный  
 ФОНОВЫЙ КОРПУС: САББОРОМ черным  
 Возможна комплектация в лучшую сторону. Добавление оперативной памяти, жесткого диска в установку более мощной видеокарты и процессора.

Номер объявления: 391466180

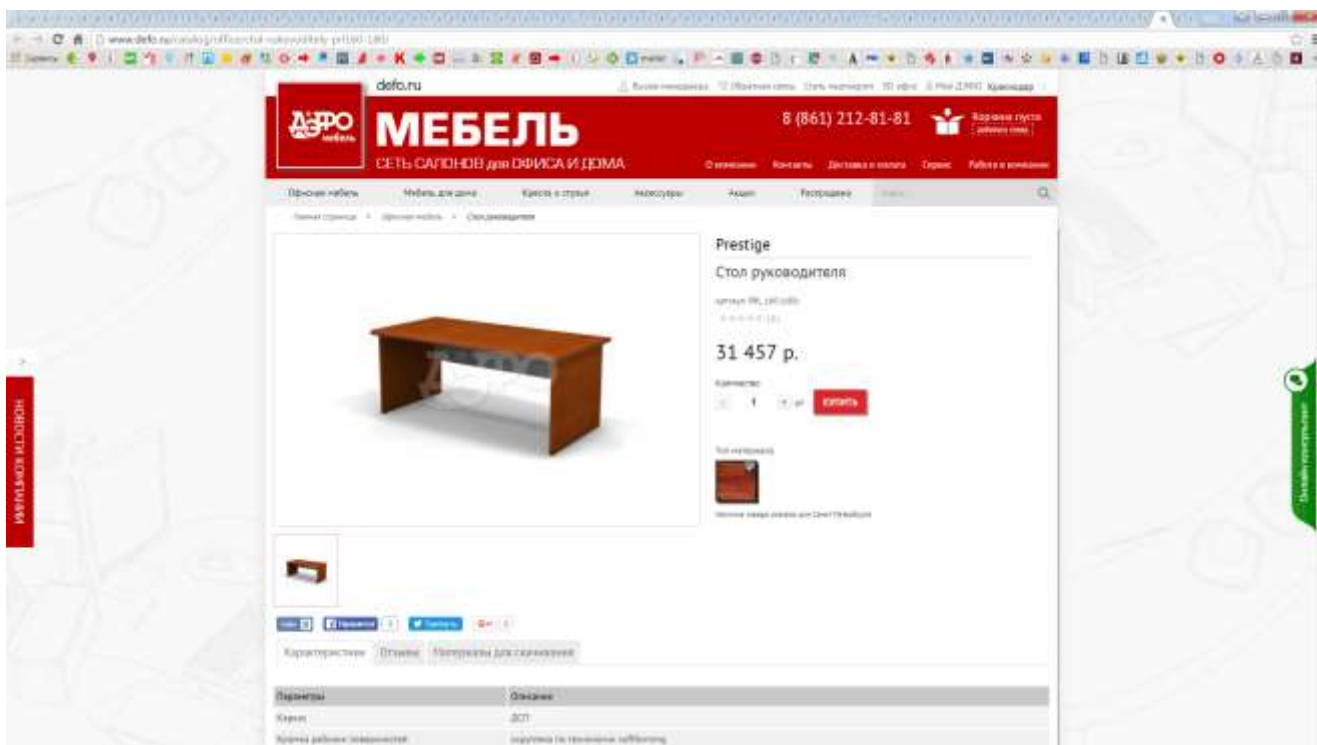
[https://www.avito.ru/krasnodar/nastolnye\\_kompyutery/absolyutno\\_novyy\\_8mi\\_yad\\_fx8120\\_8gb\\_geforce\\_gt630\\_391466180](https://www.avito.ru/krasnodar/nastolnye_kompyutery/absolyutno_novyy_8mi_yad_fx8120_8gb_geforce_gt630_391466180)



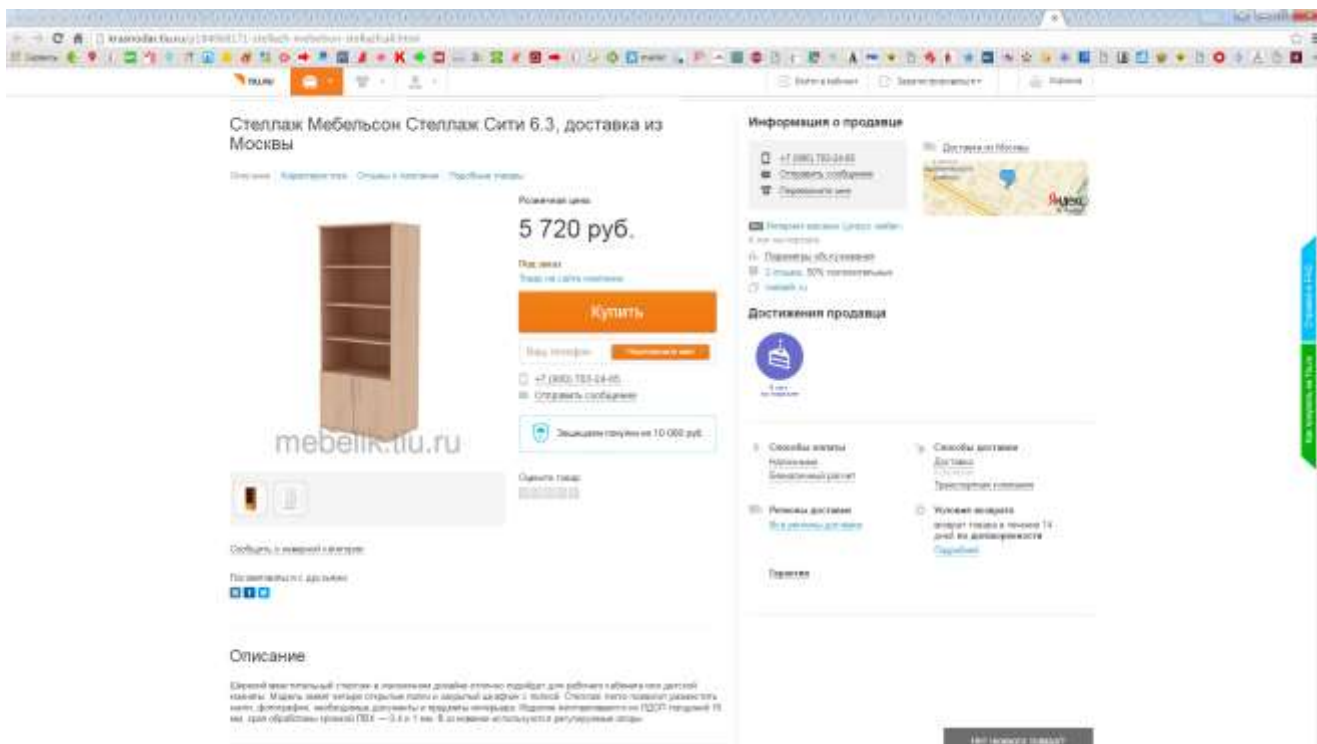
<http://xn--e1ainhgax.xn--p1ai/ofisnye-sejfy/245-valberg-asm-120-t.html>



<http://mebelveb.ru/product/ns-m102-stol-pismennyj-mebel-dlja-ofisa-mega/>

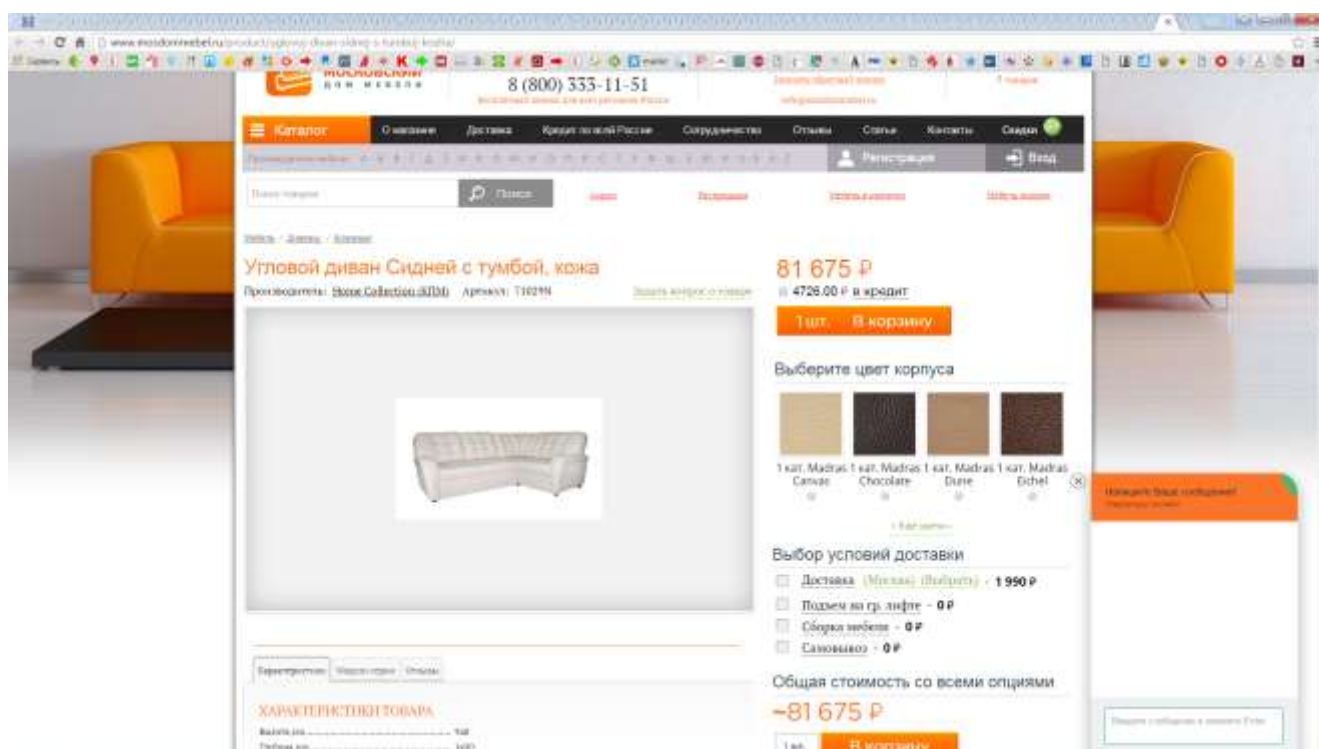


<http://www.defo.ru/catalog/office/ctol-rukovoditely-pr1160-180/>

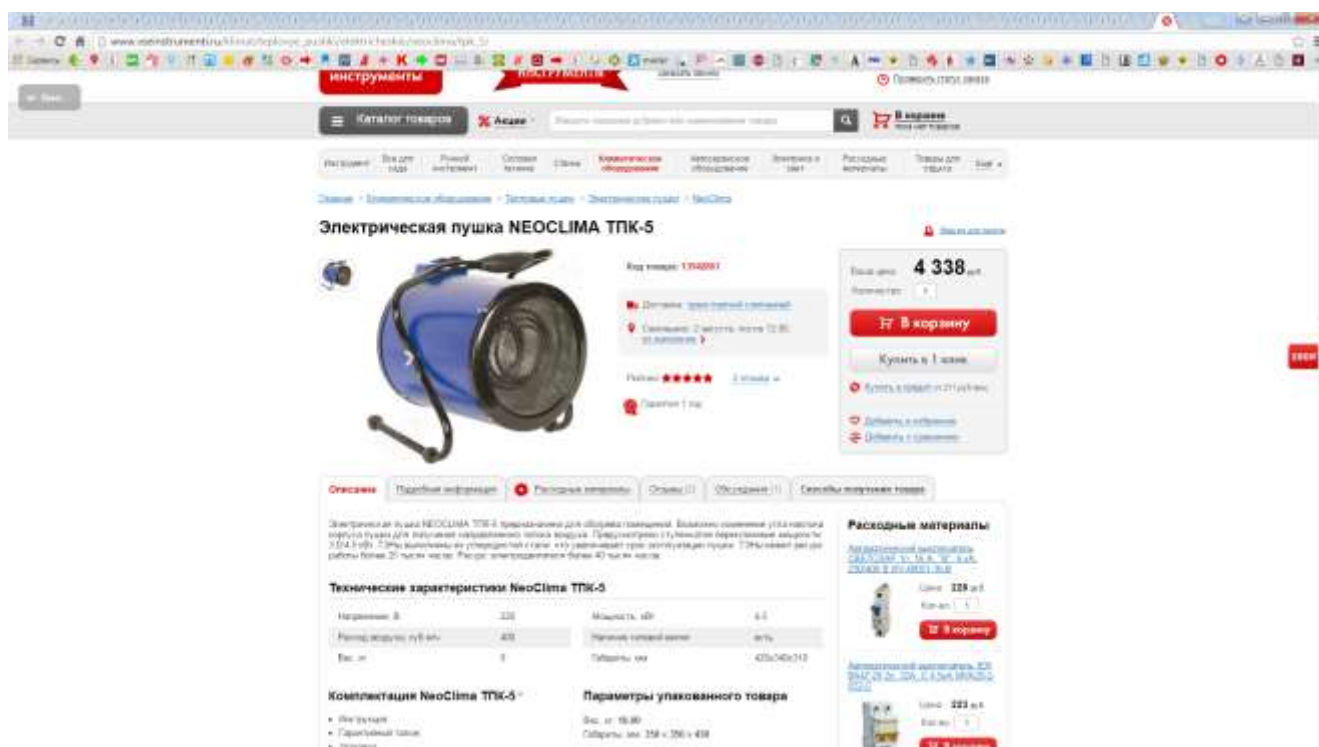


<http://krasnodar.tiu.ru/p184068171-stellazh-mebelson-stellazh;all.html>





<http://www.mosdommebel.ru/product/uglovoj-divan-sidnej-s-tumboj-kozha/>



[http://www.vseinstrumenti.ru/klimat/teplovye\\_pushki/elektricheskie/neoclima/tpk\\_5/](http://www.vseinstrumenti.ru/klimat/teplovye_pushki/elektricheskie/neoclima/tpk_5/)

The screenshot shows the website [www.rustenergo.ru](http://www.rustenergo.ru). The main product is the VFD150E43A frequency converter, priced at 1056 \$. The page includes a detailed description of the device's capabilities, such as its ability to control motor speed and torque. A sidebar on the left lists other related products, and a sidebar on the right provides a news feed.

<http://www.rustenergo.ru/catalog/nizkovoltnoe-oborudovanie/preobrazovateli-chastoty/vfd-e-seriya-preobrazovateli-chastoty/vfd150e43a-preobrazovatel-chastoty-15-0kw-380v/>

The screenshot shows the website [krasnodar.tiu.ru](http://krasnodar.tiu.ru). The main product is a remote control unit for frequency converters, priced at 36 084 rub. The page includes a detailed description of the device's features and a sidebar with information about the company and its products.

<http://krasnodar.tiu.ru/p26643694-pulty-distantsionnogo-upravleniya.html>

[http://stocktools.ru/item.php?id=11830#таблица\\_свойств](http://stocktools.ru/item.php?id=11830#таблица_свойств)

[http://stocktools.ru/item.php?id=11830#таблица\\_свойств](http://stocktools.ru/item.php?id=11830#таблица_свойств)

[http://niro-svarka.ru/catalog/svarochnye\\_inventory/10172/?sphrase\\_id=981](http://niro-svarka.ru/catalog/svarochnye_inventory/10172/?sphrase_id=981)

[http://niro-svarka.ru/catalog/svarochnye\\_inventory/10172/?sphrase\\_id=981](http://niro-svarka.ru/catalog/svarochnye_inventory/10172/?sphrase_id=981)

Исх. № 304 «22» марта 2016 г.

### Коммерческое предложение по штабелееукладчику ЭЛ-246.

Предназначен для транспортирования (перемещения) мешков с сыпучими продуктами к месту укладки в штабелю или погрузки на другие транспортные средства.

Эксплуатируется в крытом помещении.

По индивидуальному заказу возможно изготовление транспортера любой длины.

#### Комплектация:

- рама
- стрела
- привод, подающий цепи
- привод подъема и опускания стрелы

#### Основные технические характеристики

Скорость перемещения груза	-26 м/мин.
Высота подъема (max)	-7200 мм.
Привод цепи	- электромеханический
Мощность двигателя	- 4 кВт
Передаточное число редуктора	- 31,5
Привод подъема стрелы	- электромеханический
Мощность привода	- 3 кВт
Передаточное число редуктора	- 80
Частота вращения вала	- 1410 об./мин.
Габаритные размеры	- 9000 x 1248 x 2000мм
Масса	- 2200 кг.



Основной срок изготовления ЭЛ-246 составляет от 30 до 45 рабочих дней.

**Только сейчас есть в наличии!**

Стоимость 529 760 рублей с НДС при условии заключения договора и оплаты до 31.03.2016 г.

Готовы предоставить дополнительную информацию по интересующим Вас вопросам.

Выражаем надежду на плодотворное сотрудничество!

Будем благодарны Вам за возможно скорый ответ, по существу данного предложения.

Генеральный директор

В.М. Ребенюк

Исп. Дронова Юлия (863) 322-01-30, сот. 918-556-92-84

## Документы, предоставленные заказчиком.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
ИНЖЕНЕРНЫЙ ЦЕНТР "ГРАНТ"Штабелеукладчик  
Техническое описание, инструкция  
по эксплуатации  
ЭЛ.246-00.00.000 ТО

AE58.



Волгоградск 2009 г.

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Штабелеукладчиком ЭЛ.246 (далее по тексту - "Штабелеукладчик") пользоваться только после полного ознакомления с техническим описанием и инструкцией по монтажу и эксплуатации.

Настоящее руководство содержит краткое техническое описание устройства, правила эксплуатации и технического обслуживания штабелеукладчика.

Гарантийные обязательства заводом выполняются только при соблюдении правил эксплуатации и технического обслуживания штабелеукладчика, изложенных в настоящем руководстве.

Небольшое расхождение между иллюстрациями в руководстве и Вашим штабелеукладчиком возможно в связи с совершенствованием ее конструкции.

## 2. НАЗНАЧЕНИЕ

Штабелеукладчик предназначен для транспортирования (перемещения) груза к месту укладки в штабеля или погрузки на другие транспортные средства (автомобили и др.).

## 3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Габаритные размеры, мм:	
Длина	9000
Ширина	1248
Высота	2000
Максимальная высота подъема, мм	7200
Скорость перемещения груза, м/мин	26
Привод цепи	электромеханический
Двигатель:	
Тип	4AM100L4У3
Частота вращения вала, об/мин	1410
Мощность, кВт	4
Редуктор:	
Тип	4-100
Передаточное число	31,5
Привод подъема стрелы	электромеханический
Двигатель:	
Тип	4AM100L4У3
Частота вращения вала, об/мин	1410
Мощность, кВт	3
Редуктор:	
Тип	4-125
Передаточное число	80
Масса, кг	



7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Изготовитель гарантирует соответствие изделия требованиям конструкторской документации и его безотказную работу в течение гарантийного срока при соблюдении потребителем условий транспортирования, хранения, эксплуатации.

Гарантийный срок эксплуатации 6 месяцев со дня продажи или 12 месяцев при условии выполнения пуско-наладочных работ заводом-изготовителем. Гарантия на приводные ремни, электродвигатель не распространяется. Претензии по качеству на купленные изделия предъявлять к заводским изготовителям.

Изготовитель: ЗАО Инженерный центр "Грант".

8. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИЕМКЕ

Штабелеукладчик ЭЛ.246 соответствует требованиям конструкторской документации. Штабелеукладчик принят на годичную эксплуатацию.

Зав.№ \_\_\_\_\_ Дата выпуска \_\_\_\_\_

Начальник ОТК \_\_\_\_\_ (подпись)

М.П.



4. УСТРОЙСТВО И ПРИНЦИП РАБОТЫ

Штабелеукладчик Рис.1 состоит из рамы 1, которая представляет из себя сварную металлоконструкцию из швеллера № 12 и имеет с одного конца корпус подшипников, для установки приводного вала и стрелы 2, а с другого — имеются площадки для установки рычага 3 и колеса 6.

В средней части рамы установлен приводной вал с ползущей цепи 4 и привод поддона 5 и отпущения стрелы. Рама установлена на двух парах колес 6,7. Одна пара 7 поворачивает стрелу. Стрелы 2 представляет из себя сварную металлоконструкцию из уголка.

Верхняя и нижняя пары уголков являются направляющими для перемещения тяговой цепи. Один конец закреплен хомутами на корпусах подшипников приводного вала.

Принцип работы штабелеукладчика заключается в перемещении груза к месту укладки в штабелю, для чего нужно переключить и установить штабелеукладчик в необходимом направлении, установить необходимую высоту поддона стрелы, приводом поддона, включить привод тяговой цепи, уложить мешок на тяговую цепь транспортера, которая переместит груз.

5. УКАЗАНИЯ МЕР БЕЗОПАСНОСТИ

Меры безопасности:

- а) к работе на штабелеукладчике допускаются лица, прошедшие инструктаж на рабочем месте и изучившие принцип работы штабелеукладчика;
- б) перед началом работы осмотрите визуально штабелеукладчик, убедитесь, что он находится в исправном состоянии, трос должен быть надежно закреплен, обрывы отдельных проволок троса не допускаются, цепь привода тяговой цепи и рамки привода должны быть закрыты кожухами;
- в) штабелеукладчик должен быть надежно заземлен;
- г) наличие посторонних лиц в момент работы вблизи штабелеукладчика не допускается;
- д) подпитие и опускание стрелы производить только в разгруженном состоянии и при выключенном приводе тяговой цепи.

6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

6.1. Для обеспечения нормальной работы штабелеукладчика необходимы следующие виды технического обслуживания:

Ежемесячное техническое обслуживание производить перед пуском и

предусматривать следующие проверки: наличие смазки на трущихся частях;

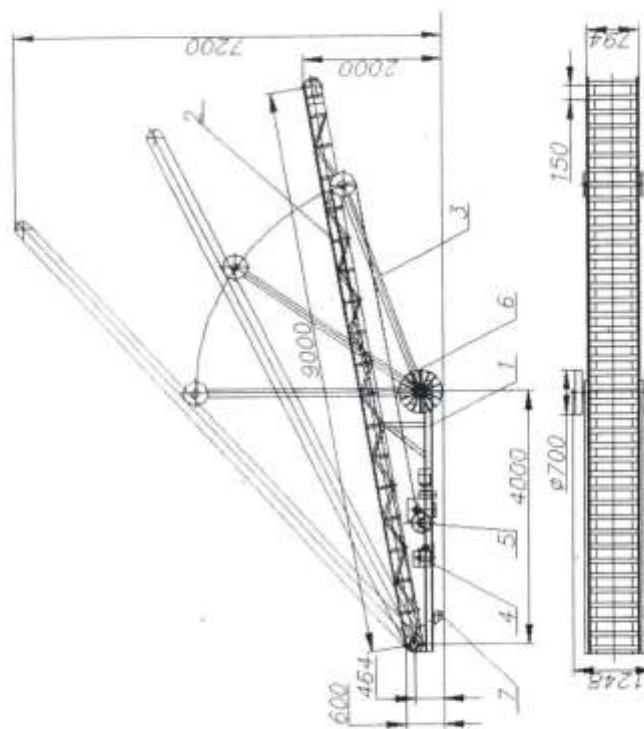
наличие затяжки болтовых соединений;

6.2. При периодическом техническом обслуживании предусмотреть проверку наличия смазочной жидкости в редукторах;

удалить с наружной поверхности загрязнения;

проверить качество троса, обрывы отдельных проволок не допускаются.





1-рама 2-стрела 3-релез 4-привод цепи 5-привод подема стрелы 6,7-колеса

Рисунок 1. Штабелеукладчик



Чет-фактура № 736 от 14 сентября 2012 г.

Исправление № -- от --

Изданы: Закрытое акционерное общество Инженерный центр "Транс"  
 адрес: 347360, Ростовская обл., Волгодонск г., Степная ул. дом № 18  
 ИНН/ОГРН продавца: 6143011348/6143011001  
 покупатель и его адрес: Закрытое акционерное общество Инженерный центр "Транс", 347360, Ростовская обл., Волгодонск г., Степная ул. дом № 18  
 ИНН/ОГРН покупателя: 6143011348/6143011001  
 платежно-расчетному документу № 75 от 31.07.2012 г., № 4 от 13.09.2012 г.  
 покупатель: ООО АЭС "Дон-Кавказ"  
 адрес: 352041, Краснодарский край, ст. Павловская, ул. Молодежная 2  
 ИНН/ОГРН покупателя: 2348008090/234801001  
 валюта: наименование, код Российской рубль, 543

Наименование товара (описание выполненных работ, оказанных услуг), имущественного права	Единица измерения		Количество (объем)	Цена (тариф) за единицу измерения	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественного права без налога - всего	В том числе сумма налога	Налоговая ставка	Сумма налога, подлежащая уплате	Стоимость товаров (работ, услуг), имущественного права с налогом - всего	Страна происхождения товара		Номер таможенной декларации
	код	условное обозначение (национальное)								цифровой код	краткое наименование	
рабочее колесо Ø1245	799	шт	1,000	371 018,95	371 018,95	без налога	18%	66 783,00	437 802,00	10	10а	11
того к оплате					371 018,95			66 783,00	437 802,00			

руководитель организации  
 или иное уполномоченное лицо: Савенко В.О. (ИП) Главный бухгалтер  
 или иное уполномоченное лицо: Кочеткова Н.Б. (ИП)  
 и/о 1-го зам. ген. директора: Рабинов В.М. (ИП) Зам. ст. бухгалтера: Ильченко С.Е. (ИП)  
 индивидуальный предприниматель: \_\_\_\_\_ (ИП) \_\_\_\_\_ (ИП)  
 (подпись) (ИП) (подпись) (ИП)

наименование Первого эмитента - покупатель, второй эмитент - продавец  
 или, уполномоченные подписывать товарные чеки, акты, счета-фактуры и ТТН за покупателя и продавца бухгалтер ООО ИС "Транс" записаны в 1-ю книгу: ген. директор Рабинов В.М., зам. ст. бухгалтера Ильченко С.Е. Книга № 130 от 02.09.2012, Книга № 111 от 26.07.2011



Информационный номер № 10301-12  
Генеральный директор ООО «Транзит» М.В. Мухоморова

... и/или другое общество Инженерный центр «Транзит», ИНН 6143001388, 347360, Ростовская обл., Волгодонск г., Степная ул. дом № 16, р/с 407029101521601029683, в банке Юго-Западный банк ОАО «Сбербанк России», БИК 046015602, к/с 30101810900000000000

Форма по ОКУД 0330212  
но ОКПО 05842577

Вид деятельности по ОКДП

ООО АЭС «Дон-Кавказ», ИНН 2346006929, 352041, Краснодарский край, ст. Лауловская, ул. Молодежная 2, тел. +8 (8619) 3-11-72, 5-71-12, р/с 407029101521601029683, в банке Юго-Западный банк ОАО «Сбербанк России», БИК 046015602, к/с 30101810900000000000

но ОКПО 05842577

Закрытое акционерное общество Инженерный центр «Транзит», ИНН 6143001388, 347360, Ростовская обл., Волгодонск г., Степная ул. дом № 16, р/с 407029101521601029683, в банке Юго-Западный банк ОАО «Сбербанк России», БИК 046015602, к/с 30101810900000000000

но ОКПО 05842577

ООО АЭС «Дон-Кавказ», ИНН 2346006929, 352041, Краснодарский край, ст. Лауловская, ул. Молодежная 2, тел. +8 (8619) 3-11-72, 5-71-12, р/с 407029101521601029683, в банке Юго-Западный банк ОАО «Сбербанк России», БИК 046015602, к/с 30101810900000000000

но ОКПО 05842577

Основание договор №2710 от 23.07.2012 года

Итого: 756 14.09.2012

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Транспортная накладная

номер документа Дата составления

номер дата номер дата

Вид операции

№ п/п	Товар	Единица измерения	Наименование	код по ОКЕИ	Вид упаковки	в одном месте	милл. штук	Масса брутто	Кол-во штук (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
												ставка, %	сумма, руб. коп.	
1	Шпательладанов 35-248		МАТ0000167	шт	756				756	371 016,95	371 016,95	18%	66 783,05	437 800,00
	Итого							1,200	X	371 016,95	X	66 783,05	437 800,00	
	Всего по накладной							1,200	X	371 016,95	X	66 783,05	437 800,00	

Товарная накладная имеет приложение на \_\_\_\_\_ и содержит \_\_\_\_\_ городских номеров досечной \_\_\_\_\_

Масса груза (нетто) \_\_\_\_\_

Масса груза (брутто) \_\_\_\_\_

Всего мест \_\_\_\_\_

Колонки (паспорта, сертификаты и т.п.) на \_\_\_\_\_ листов

по отпущено на сумму \_\_\_\_\_

сумма тридцать семь тысяч восемьсот рублей 00 копеек

уск редакция \_\_\_\_\_

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Савченко В.О.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

Колесникова Н.Е.

Ребенок В.М.

Иванцова С.Е.

14 сентября 2012 года

По доверенности № \_\_\_\_\_ от 13.09.2012

выданный \_\_\_\_\_

Груз принят \_\_\_\_\_

Груз получен \_\_\_\_\_

Грузополучатель \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Ген. директор \_\_\_\_\_